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 Grundstücken, 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: 27.07.2026
Az.: 2284/2026

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 47608 Geldern - Vernum, Ivensstraße 8



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 19.06.2026 ermittelt mit

175.000 €.

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 41 Seiten inklusive 14 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 9
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation 10
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen 10

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 11

3.1 Gebäudebeschreibung für das Einfamilienwohnhaus 11
3.2 Nebengebäude 13
3.3 Flächenangaben 13
3.4 Energetische Angaben 13
3.5 Außenanlagen 13

4. Gebäude- und Marktbeurteilung 14

4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude 14
4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt 14

5. Ermittlung des Verkehrswerts 15

5.1 Grundstücksdaten 15
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung 15
5.3 Bodenwertermittlung 15
5.4 Sachwertermittlung 15
5.5 Vergleichswertermittlung 17
5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 17
5.7 Verkehrswert 17
5.8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung 17
5.9 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur 17

6. Anlagen 18

6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000 18
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Geldern - Vernum; M = 1:20.000 19
6.3 Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks; ohne Maßstab 20
6.4 Fotos 21
6.5 Grundrisspläne 26
6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche 29
6.7 Berechnung der Wohnfläche 30
6.8 Auszug aus dem Bebauungsplan; ohne Maßstab 31

0. Ergebniszusammenstellung

Stichtage

-	Wertermittlungsstichtag	:	19.06.2026
-	Qualitätsstichtag	:	19.06.2026
-	Tag der Ortsbesichtigung	:	19.06.2026

Objektdaten

-	Objektart	:	Einfamilienwohnhaus / Doppelhaushälfte
-	Nutzung	:	Eigennutzungsobjekt
-	Baujahr	:	1969
-	Modernisierungen	:	tlw.

Flächen

-	Wohnfläche	:	92	m²
-	Bruttogrundfläche	:	216	m²
-	Grundstücksfläche	:	553	m²

Werte

-	Bodenwert	:	88.800	€
-	Verkehrswert	:	175.000	€
-	im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	- 32.500	€
-	Verkehrswert ohne b. o. G.	:	207.500	€

Marktdaten

-	Sachwertfaktor im Sachwertverfahren	:	0,90
-	Marktanpassung im Vergleichswertverf.	:	0,80

Verhältnisse (Verkehrswert ohne b. o. G.)

-	Verkehrswert / Wohnfläche	:	2.255	€/m²	(207.500 €	/	92 m²)
-	Verkehrswert / Bruttogrundfläche	:	961	€/m²	(207.500 €	/	216 m²)
-	Verkehrswert / Grundstücksfläche	:	375	€/m²	(207.500 €	/	553 m²)
-	Bodenwert / Verkehrswert	:	0,43		(88.800 €	/	207.500 €)
-	Bruttogrundfläche / Wohnfläche	:	2,35		(216 m²	/	92 m²)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus mit Garage
Objektadresse:	Ivensstraße 8 in 47608 Geldern - Vernum
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Vernum, Blatt 164, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Vernum, Flur 11, Flurstück 108, Fläche 553 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber / -in:	Amtsgericht Geldern, Nordwall 51, 47608 Geldern
Auftrag vom:	Beschluss vom 27.04.2026

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundbesitzes in der Gemarkung Vernum

Grundbuchbezeichnung:
***Grundbuch von Vernum, Blatt 164,* lfd. Nr. 1**
Gemarkung Vernum, Flur 11, Flurstück 108, Gebäude- und Freifläche, Ivenstraße 8, Achter de Mangel 13, Größe 553 m²

Eigentümer:
a) ----
b) ---- *- zu je ½ Anteil -*

soll nach § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des angegebenen Objekts eingeholt werden.“

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-erstellung:	Ermittlung des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-stichtag:	19.06.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.06.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	19.06.2026
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)	- Beschluss vom 27.04.2026 - Grundbuchblatt 164, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 27.03.2026, Amtsgericht Geldern - Flächenangaben, Internetauskunft (www.tim-online.nrw.de) vom 27.07.2026 - Altlasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 02.06.2026 - Baulasten, schriftliche Auskunft der Stadt Geldern vom 28.05.2026 - Denkmalschutz, Internetauskunft vom 27.07.2026 (www.geoportal-niederrhein.de) - Flächennutzungsplan - Baurecht, Internetauskunft (www.geoportal-niederrhein.de) vom 27.07.2026 - Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Internetauskunft vom 27.07.2026 (www.geoportal-niederrhein.de) - abgabenrechtlicher Zustand, schriftliche Auskunft der Stadt Geldern vom 01.06.2026 - Ver- und Entsorgungsleitungen, mündliche Auskunft der Miteigentümerin am Tag der Ortsbesichtigung - Bauakte, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 15.06.2026, Stadt Geldern - Bestandsaufnahme und Gebäudeaufmaß, Vergleich des Bestands mit den Angaben aus der Bauakte sowie eigenes Aufmaß vom 19.06.2026 - Bodenrichtwertkarten, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 27.07.2026 (www.boris.nrw.de) - Lageplan, Internetauskunft vom 27.06.2026 (www.tim-online.nrw.de) - Mietspiegel und Vergleichsmieten aus eigenen Unterlagen - Übersichtsplan und Stadtplan, Internetauskunft der Firma „on-geo GmbH“ vom 27.07.2026 (www.on-geo.de) - <u>Anmerkung:</u> Die Miteigentümerin erklärt, dass die von ihr ihm gemachten Angaben am Ortstermin vollständig und richtig sind.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besondere Sachverhalte:	Der Keller konnte überwiegend lediglich mit einer Taschenlampe besichtigt werden. Die Besichtigung wurde hierdurch eingeschränkt. Für die eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit wird **<u>kein</u>** 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 (§ 8) bleiben diese Eintragungen im Rahmen des Zwangsversteigerungsgutachtens unberücksichtigt. Nachfolgend wird der <u>unbelastete</u> 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 Vernum (ca. 1.000 Einwohner). Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Geldern vorhanden. Vernum ist ein Ortsteil der Stadt Geldern (ca. 33.000 Einwohner). Im Landesentwicklungsplan ist Geldern als Mittelzentrum ausgewiesen. Geldern bietet eine gute Infrastruktur mit nahezu allen denkbaren Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie einer Golfanlage. Kulturelle und kirchliche Einrichtungen, 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 ca. 60 km
	nächstgelegene größere Orte: Entfernung Vernum - Wesel = ca. 30 km Entfernung Vernum - Krefeld = ca. 30 km Entfernung Vernum - Venlo (NL) = ca. 25 km
	Autobahnzufahrt: Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A57 Richtung Köln und Nimwegen ist ca. 15 km, auf die A40 in Richtung Venlo (NL) und Duisburg ebenfalls ca. 15 km entfernt.
	Bundes- Landesstraßen: Die Bundesstraße 9 führt in Richtung Kleve und Krefeld und verläuft in einer Entfernung von rd. 1,5 km vom Bewertungsobjekt.
	Bahnhof: Geldern hat einen Bahnanschluss in Richtung Kleve und Düsseldorf. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof beträgt ca. 4 km.
	Flughafen: Vernum - Regionalflughafen Weeze = ca. 25 km Vernum - Flughafen Düsseldorf = ca. 55 km
	nächstes öffentliches Verkehrsmittel: In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle.

2.1.2 Kleinräumige Lage

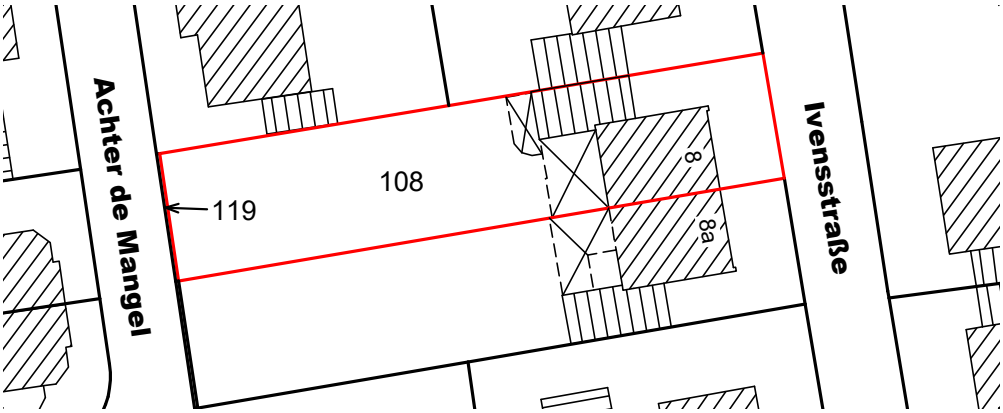
innerörtliche Lage:	Das Objekt liegt an der „Ivensstraße 8“ in einem Wohngebiet im Ortsteil Vernum. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Stadtkern von Geldern beträgt 4 km. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Geldern vorhanden.

Wohnlage:	mittlere Wohnlage (einfache Infrastruktur, durchschnittliche Immissionsbelastung, befriedigendes Wohnumfeld)
Nutzung und Art der Bebauung im Umfeld:	Das unmittelbare Umfeld besteht überwiegend aus einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise.
Immissionen:	Am Tag der Ortsbesichtigung waren besondere Immissionen nicht erkennbar. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 108) schließt mit einer Grenzlänge von rd. 10,7 m an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. an die östlich verlaufende Ivensstraße an. Westlich verläuft die Straße „Achter de Mangel". Das Bewertungsgrundstück ist durch das Flurstück 199 bzw. einem 0,25 m tiefen Grundstücksstreifen (10,8 m x 0,25 m) von der Straße „Achter de Mangel" getrennt.

Der westliche Teil des Bewertungsgrundstücks ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan eigenständig bebaubar. Eine Bebauung der westlichen Fläche des Bewertungsgrundstücks wäre erst möglich, wenn der Eigentümer des Flurstücks 199 dieses veräußert, damit ein Anschluss an die Straße „Achter de Mangel" gegeben ist. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 2.6.



mittlere Tiefe / Breite:	51 m / 10,8 m
Form:	annähernd rechteckig
Himmelsrichtung:	Westausrichtung
topografische Grundstückslage:	eben

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	zweispurige Ortsstraße (Ivensstraße), Zone 30
Straßenausbau:	asphaltierte Straße, Parkmöglichkeiten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, keine spezielle Markierung

Höhenlage:	normal
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Anschlüsse an elektrischen Strom, Wasser und Gas sind aus öffentlicher Versorgung vorhanden. Das Schmutz- und Niederschlagwasser wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet.
Grenzverhältnisse:	Das Wohnhaus wurde grenzständig zu dem Flurstück 107 errichtet, die Garage grenzständig zu dem Flurstück 286.
Baugrund, Grundwasser:	Nach mündlicher Auskunft der Eigentümerin am Besichtigungstag liegt ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund vor. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Die Eigentümerin gab weiterhin an, dass die nachfolgend beschriebenen Feuchtigkeitsschäden auf den hohen Grundwasserspiegel zurückzuführen sind.
Altlasten:	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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Rechte:	Das Grundbuch von Vernum, Blatt 164 vom 27.03.2026 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 Vernum, Blatt 164 vom 27.03.2026 hat eine Eintragung in Abteilung II. Eintragung vom 27.03.2026: *„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.“* <u>Anmerkung:</u> 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 sonstige Verunreinigungen des Grundstücks 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 27.07.2026 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: (vgl. 6.8)	<u>östlicher Grundstücksteil:</u> Der östliche Grundstücksteil liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 04.04.1987 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2, 1. vereinfachte Änderung. Für das Antragsgrundstück wurden folgende Festsetzungen getroffen: - allgemeines Wohngebiet - Geschosszahl = 1 - Grundflächenzahl = 0,4 - Geschossflächenzahl = 0,4 - Bauweise = offen <u>westlicher Grundstücksteil:</u> Der westliche Grundstücksteil liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 12.11.1997 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 110. Für das Antragsgrundstück wurden folgende Festsetzungen getroffen: - allgemeines Wohngebiet, maximal 2 Wohneinheiten - Geschosszahl = 1 - Geschossflächenzahl = 0,4 - Bauweise = Einzel- und Doppelhäuser - Firstrichtung = parallel zur Straße - Dachneigung = 40 bis 45° - Traufhöhe und Dachneigung = Übernahme vom Nachbargebäude - Traufhöhe max. 4,0 m, Firsthöhe max. 9,5 m - Tiefe der überbaubaren Fläche = 12,0 m
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. <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: *„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:

<u>östlicher Grundstücksteil:</u>
Der abgabenrechtliche Zustand des östlichen Grundstücksteils ist „frei“. Dieser Grundstücksteil 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.

<u>westlicher Grundstücksteil:</u>
Der westliche Grundstücksteil ist gemäß den Erläuterungen eigenständig bebaubar, wenn das Flurstück 199 zusätzlich erworben wird. Die Stadt Geldern führt in ihrer Auskunft vom 01.06.2026 hierzu folgendes aus:

„Sofern eine weitere Bebauung des Grundstücks über die Straße „Achter de Mangel“ erfolgen sollte, ist vorher das Flurstück 199 in der Flur 11, Gemarkung Vernum, zu erwerben. In dem Kaufpreis sind die Anlieger- und Erschließungsbeiträge für die Straße „Achter de Mangel“ enthalten.

Der westliche Grundstücksteil unterliegt somit einer Beitragspflicht.

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.

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte	
Geschosse:	KG, EG, ausgebautes DG, ausgebauter SB (keine Wohnfläche)	
Baujahr:	1969 (Jahr der Baugenehmigung)	
Erweiterungen:	Terrassenüberdachung	
Modernisierungen:	In der Vergangenheit wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Zum Wertermittlungsstichtag besteht ein Modernisierungs- / Instandsetzungsbedarf.	
Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Gründung:	Bodenplatte	
Außenwände:	KG: EG - SB:	Mauerwerk[1] Mauerwerk mit Klinkerverblendung ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	KG – DG: SB:	Mauerwerk Leichtbauwände
Geschossdecken:	KG - DG: DG - SB:	Stahlbetondecke Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	KG - DG: DG - SB: Kelleraußentreppe:	Stahlwendeltreppe Raumspartreppe Stahlbetontreppe in der Garage

[1] Gemäß der Baubeschreibung vom Juli 1968, Schwerbetonsteine

Raumaufteilung:	siehe Grundrisse in Abschnitt 6.5	
Türen:	Eingang:	Leichtmetalltür mit Glaseinsatz
	Innen:	Holztüren mit Holzzargen
Fenster:	KG:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach)
	ab EG:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach), Glasbausteine im Treppenbereich
	SB:	Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung und Glasbausteine
Rollläden:	tlw. manuelle, tlw. elektrisch gesteuerte Kunststoffrolllos	
Elektroinstallation:	Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden. Die Elektroinstallation wurde in der Vergangenheit modernisiert. Die Ausstattung entspricht einem einfachen bis mittleren Standard.	
Heizung:	Gaszentralheizung im KG, Wärmeverteilung über Flachheizkörper	
Warmwasser:	Warmwasserspeicher, Solarthermie	
Sanitäre Installation:	mittlerer Standard	
Bodenbeläge:	einfacher bis mittlerer Standard	
Küchenausstattung:	nicht vorhanden	
Dach:	Satteldach als Holzbalkenkonstruktion mit Tonziegeleindeckung	
besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe in der Garage, Dachgauben, Eingangsüberdachung, Terrassenüberdachungen	
besondere Einrichtungen:	Klimaanlage, Kamin auf der Terrasse	
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend; die natürliche Belichtung wird durch äußere Einflüsse (Bäume, Bebauung, ...) nicht beeinträchtigt.	
Belüftung:	natürliche Belüftung	
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss entspricht noch den heutigen Wohnanforderungen.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Baumängel und Bauschäden:	Am Tag der Ortsbesichtigung waren folgende Bauschäden und Baumängel erkennbar: - Feuchtigkeitsschäden im KG, tlw. stehendes Wasser - Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung im Vorraum im DG - begonnene, nicht abgeschlossene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen - instandsetzungsbedürftige Außenanlagen Die vorstehende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.	

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: - fehlende / unzureichende Außenwanddämmung - vermutlich unzureichende Dachdämmung - vermutlich unzureichende Schalldämmung zwischen den einzelnen Geschossen - vermutlich unzureichende Schalldämmung zu dem Nachbargebäude auf dem Flurstück 107 - fehlende / unzureichende Absperrungen gegen aufsteigende Feuchtigkeit Die vorstehende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
sonstige Besonderheiten:	Nach Auskunft der Miteigentümerin ist das Wohnhaus seit Anfang des Jahres unbewohnt. Die Miteigentümerin konnte keine Angaben machen, ob das Gebäude notdürftig beheizt wurde, um Schäden an den Wasser führenden Leitungen zu vermeiden.

3.2 Nebengebäude

Garage:	Garage in massiver Bauweise, Betonbodenplatte, Mauerwerk mit Klinkerverblendung, Betondecke mit Bitumeneindeckung, elektrisch gesteuertes Sektionaltor (Rollladenelemente), Außentür zum Garten, Stromanschluss vorhanden, Arbeitsgrube, Bauschäden (tlw. freiliegende Stahlarmierung in der Betondecke, Feuchtigkeitsschäden im Kellerabgang)

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 vorhanden
Photovoltaikanlage:	nicht vorhanden
Solarthermieanlage:	vorhanden, auf dem Garagendach

3.5 Außenanlagen

Außenanlagen:	- Einfriedungen und Aufwuchs - Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz - gepflasterte oder sonstige befestigte Flächen - Außenkamin - Holzgartenhaus (Das Holzgartenhaus ist demontierbar und somit kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks nach § 94 BGB. Das Gartenhaus fließt daher in die folgende Verkehrswertermittlung wertneutral ein.)

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude

Lage – Umfeld
Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet im Ortsteil Vernum. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Geldern vorhanden. Das Umfeld wird durch Wohngebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Störende Umwelteinflüsse (Geruch, Geräusche, …) waren am Tag der Ortsbesichtigung nicht feststellbar.

Grundstück
Das Wohnhaus und die Garage wurden auf einem Grundstück errichtet, welches eine für die Objektart überdurchschnittliche Grundstücksgröße besitzt. Der westliche Grundstücksteil könnte nach dem Erwerb eines weiteren Flurstücks zusätzlich bebaut werden. Die Aufteilung des Grundstücks (Vorgartentiefe, Gebäude, Gartentiefe) ist ortsüblich. Das Grundstück weist eine positive Lage zum Sonnenverlauf auf.

Gebäude
Bei dem 1969 errichteten Wohnhaus handelt es sich um eine unterkellerte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden in massiver Bauweise. An das Wohnhaus schließt eine Flachdachgarage an. Aufgrund des Baujahrs sind dem Wohnhaus einfache energetische und schalltechnische Eigenschaften zuzuordnen.

Ausstattung
Die Ausstattung entspricht tlw. baujahrtypischen Standard, tlw. wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Grundriss
Das Objekt hat eine Grundrissanordnung, die noch den heutigen Wohnanforderungen entspricht. Der Spitzboden ist über eine Raumspartreppe zugänglich. Aufgrund der Raumhöhen handelt es sich bei den Flächen im Spitzboden nicht um Wohnfläche.

Baumängel und Bauschäden
Am Tag der Ortsbesichtigung waren Baumängel und/oder Bauschäden vorhanden.

4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation
Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut. Die Gebäude wurden in der Vergangenheit entsprechend genutzt. Nach Auskunft der Miteigentümerin bestehen keine Mietverhältnisse, die das Bewertungsgrundstück betreffen.

Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung/Nutzbarkeit
Die bisherige Nutzung (Wohnen) entspricht der wirtschaftlichen Folgenutzung. Eine Nutzung durch Dritte ist uneingeschränkt gegeben.

Angebot und Nachfrage
Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt war bis Anfang 2022 Jahren hoch. Danach ist die Nachfrage aufgrund globaler Ereignisse gesunken. Steigende Kapitalmarktzinsen, 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. Die Folge waren sinkende Kaufpreise. Seit Mitte 2024 ist eine positive Entwicklung auf dem Immobilienmarkt zu beobachten. Bei Objekten mit einfachen energetischen Eigenschaften der Außenhülle sind weiterhin eine verminderte Nachfrage und damit sinkende oder stagnierende Kaufpreise zu beobachten.

5. Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 47608 Geldern - Vernum, Ivensstraße 8 zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2026 ermittelt.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Vernum	11	108	553 m²

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.

Feuchtigkeitsschäden im KG - 21.000 €

Den Fotos 7 bis 15 kann entnommen werden, dass die gemauerten Kelleraußenwände umlaufend durchfeuchtet sind. Der Feuchtigkeitsschaden ist sichtbar, messbar und kann über Geruch wahrgenommen werden. Wegen des Umfangs und zur Erreichung der angesetzten Restnutzungsdauer ist dieser Schaden zu beseitigen. Da es sich um eine Doppelhaushälfte handelt kann das Gebäude nicht umlaufend freigelegt werden. Daher wird für diese Wertermittlung eine Sanierung von innen in Betracht gezogen.

Dem Sanierungsbedarf können Instandsetzungskosten von ca. 105 €/m² (siehe hierzu die Veröffentlichungen in „Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten für Instandsetzung, 25. Auflage, Kostengruppe 336, Seite 112“) zugeordnet werden. Geht man davon aus, dass das Kelleraußen- und Innenmauerwerk[2] auf eine Höhe von 1,5 m und der Boden vollständig abzudichten ist, kann man von einer Fläche von ca. 190 m² ausgehen. Unter Berücksichtigung eines Risikozuschlags von 5 % für unvorhergesehene Maßnahmen würden sich hieraus Sanierungskosten von rd. 21.000 € (105 €/m² x 190 m² x 1,05) ergeben.

[2] An allen Außen- und Innenwänden sowie dem Fußboden ist eine innenliegende Sperrschicht aufzutragen.

Bei der Abdichtung handelt es sich um eine reine Instandsetzungsmaßnahme, durch die der Ausstattungsstandard des Gebäudes nicht erhöht wird. Die Kosten sind daher in voller Höhe wertmindernd in Ansatz zu bringen.

Vor einer vermögensmäßigen Disposition sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und die Sanierungskosten von einer Fachfirma feststellen zu lassen. Sollten die Feststellungen des Fachfirma von der vorangegangenen Annahme abweichen, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Feuchtigkeit mit Schimmelbildung - 5.000 €

Das Foto 25 zeigt einen Feuchtigkeitsschaden im Vorraum im Dachgeschoss. Die Ursache für dieses Schadensbild kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht festgestellt werden. Das Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass diesem Schadensbild ein Werteinfluss (nicht Kosten) von 5.000 € zugeordnet werden kann.

Vor einer vermögensmäßigen Disposition sind die Instandsetzungskosten von einer Fachfirma feststellen zu lassen. Sollten die Feststellungen des Fachfirma von der vorangegangenen Annahme abweichen, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Modernisierungsmaßnahmen - 5.000 €

Die begonnenen Modernisierungsmaßnahmen sind fertig zu stellen. Die Außenanlagen sind in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Dem diesbezüglichen Aufwand wird ein pauschaler Werteinfluss (nicht Kosten) von 5.000 € zugeordnet.

freiliegende Armierung - 1.500 €

Die Armierung der Garagendecke liegt bereichsweise frei (siehe Foto 30). Die Armierung ist mit einem Schutzanstrich zu versehen. Zusätzlich ist die freigelegte Armierung fachgerecht zu versiegeln. Bei einem Stundensatz von 65 €/Std. und einem Arbeitsaufwand von 16 Stunden ergeben sich Instandsetzungskosten von 1.040 €. Für Material und sonstige Aufwendungen werden 500 € pauschal angesetzt. Die Instandsetzungskosten ergeben sich somit mit rd. 1.500 €.

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.

Summe **- 32.500 €**

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

siehe Originalgutachten

5.7 Verkehrswert

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 47608 Geldern - Vernum, Ivensstraße 8 wird der nach § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzende **Verkehrswert** zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2026 mit

175.000 €
in Worten: einhundertfünfundsiebzigtausend 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 27.07.2026 .....
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)

5.8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

siehe Originalgutachten

5.9 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

siehe Originalgutachten

6. Anlagen

6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000



Quelle: MAIRDUMONT GmbH und Co. KG
Aktualität: Stand 2026

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

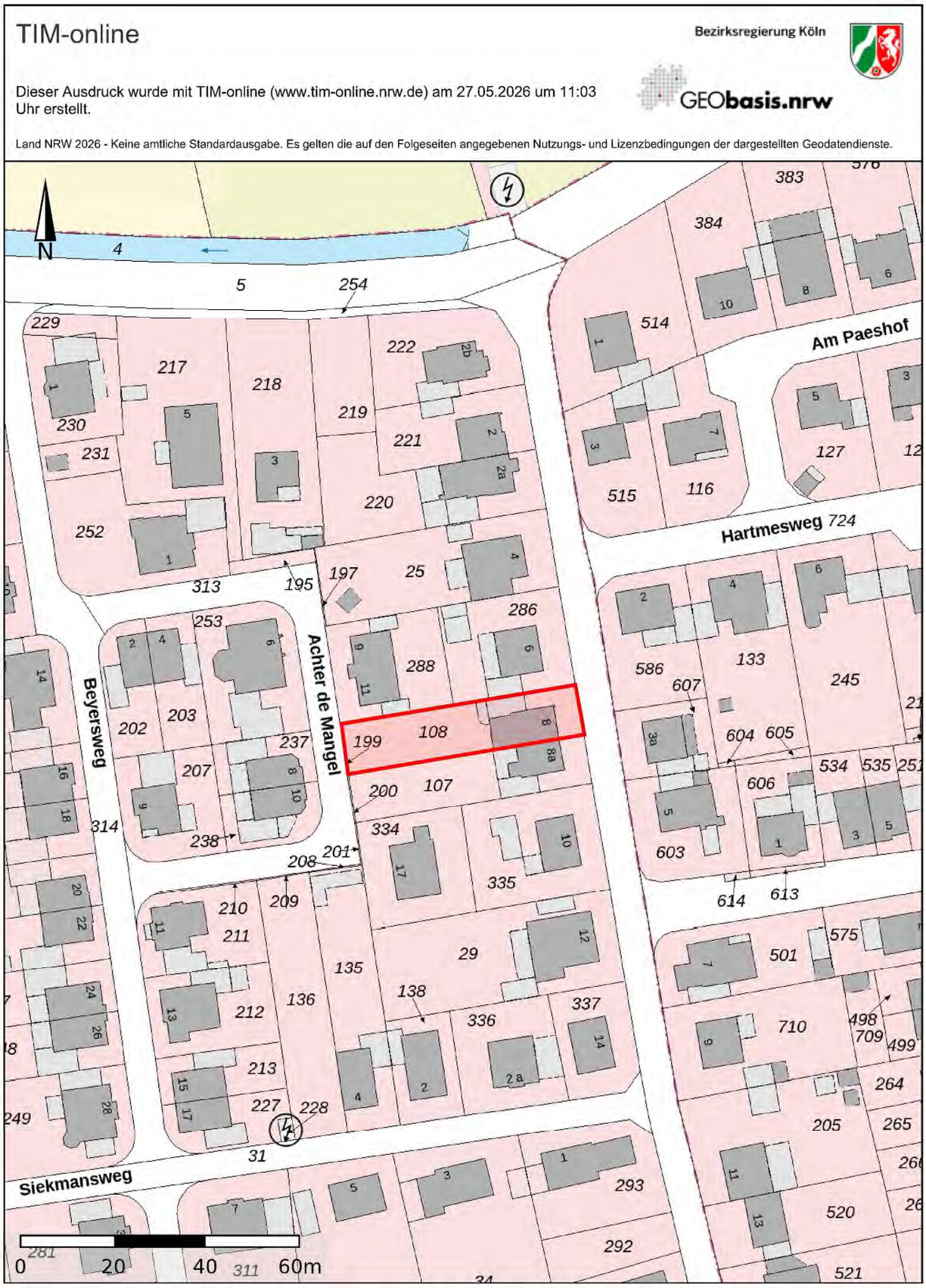
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Geldern - Vernum; M = 1:20.000



Quelle: MAIRDUMONT GmbH und Co. KG
Aktualität: Stand 2026

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

6.3 Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks; ohne Maßstab



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

6.4 Fotos



Foto 1: Blick aus nördlicher Richtung in die Ivensstraße



Foto 2: Blick aus östlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



Foto 3: Blick aus nordöstlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



Foto 4: Blick aus nördlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



Foto 5: Blick aus westlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



Foto 6: Blick von der Terrasse in den Garten



Foto 7: Keller 1



Foto 8: Keller 1

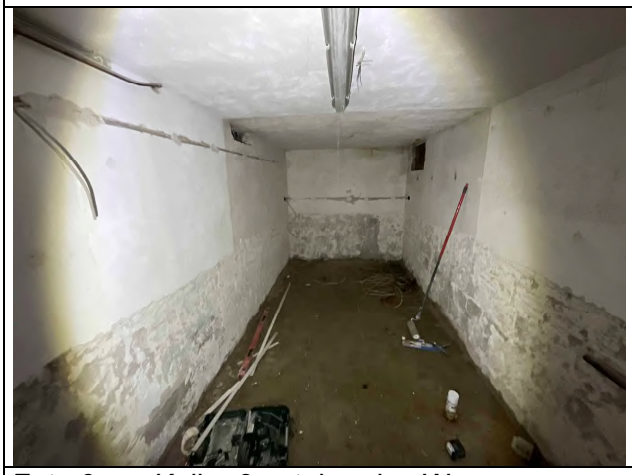


Foto 9: Keller 3 , stehendes Wasser



Foto 10: Flur im KG, stehendes Wasser

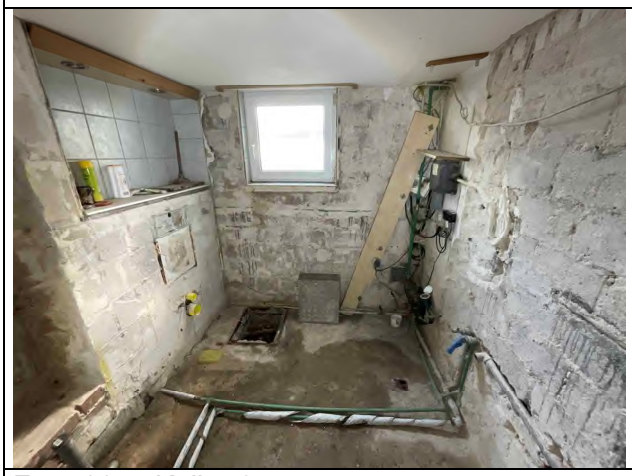


Foto 11: Keller 2



Foto 12: Treppe vom KG zum EG

Die Innenaufnahmen wurden mit der Zustimmung der Miteigentümerin in das Gutachten aufgenommen.



Foto 13: Heizungskeller



Foto 14: Feuchtigkeitsmessung im KG, 51 gemessene Dig. von maximal 100 möglichen Dig.



Foto 15: Feuchtigkeitsmessung im KG, 66 gemessene Dig. von maximal 100 möglichen Dig.



Foto 16: Diele im EG



Foto 17: WC im EG

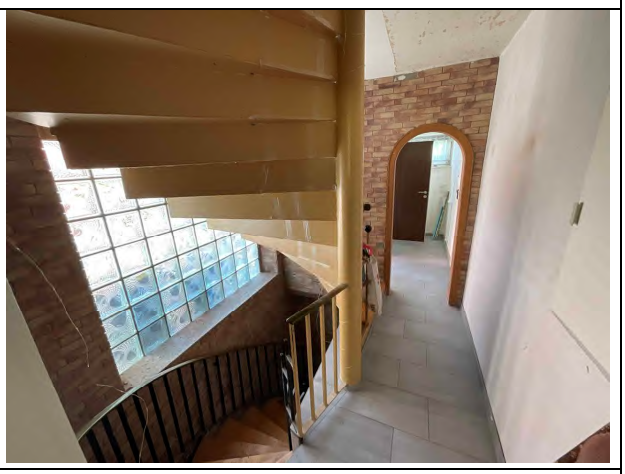


Foto 18: Diele im EG



Foto 19: Wohn- Essraum im EG

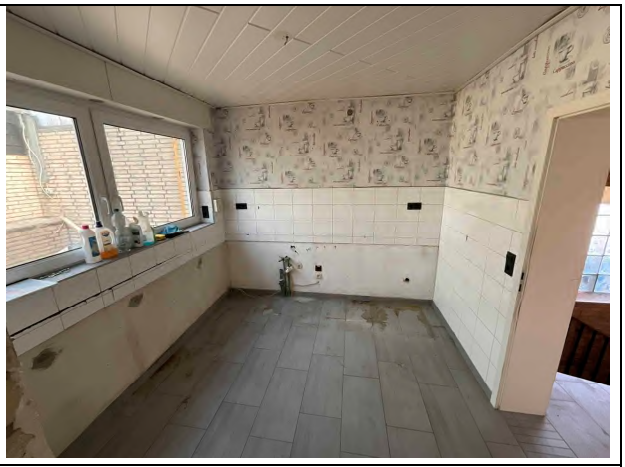


Foto 20: Küche im EG



Foto 21: Terrasse

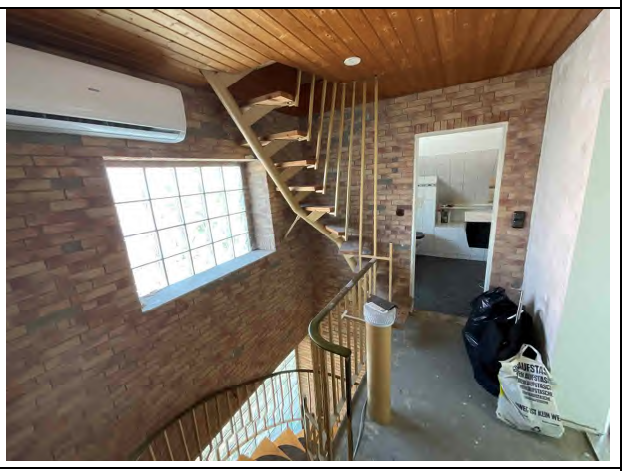


Foto 22: Flur im DG



Foto 23: Bad im DG



Foto 24: Schlafraum 2 im DG



Foto 25: Vorraum im DG – Feuchtigkeits-schaden



Foto 26: Spitzboden



Foto 27: Spitzboden



Foto 28: Garage

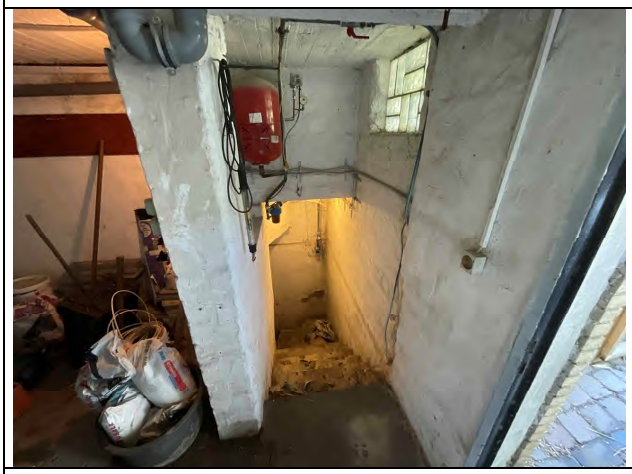


Foto 29: Kelleraußentreppe

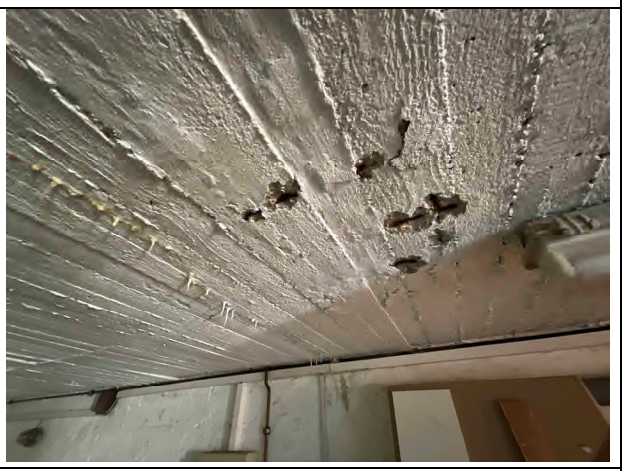
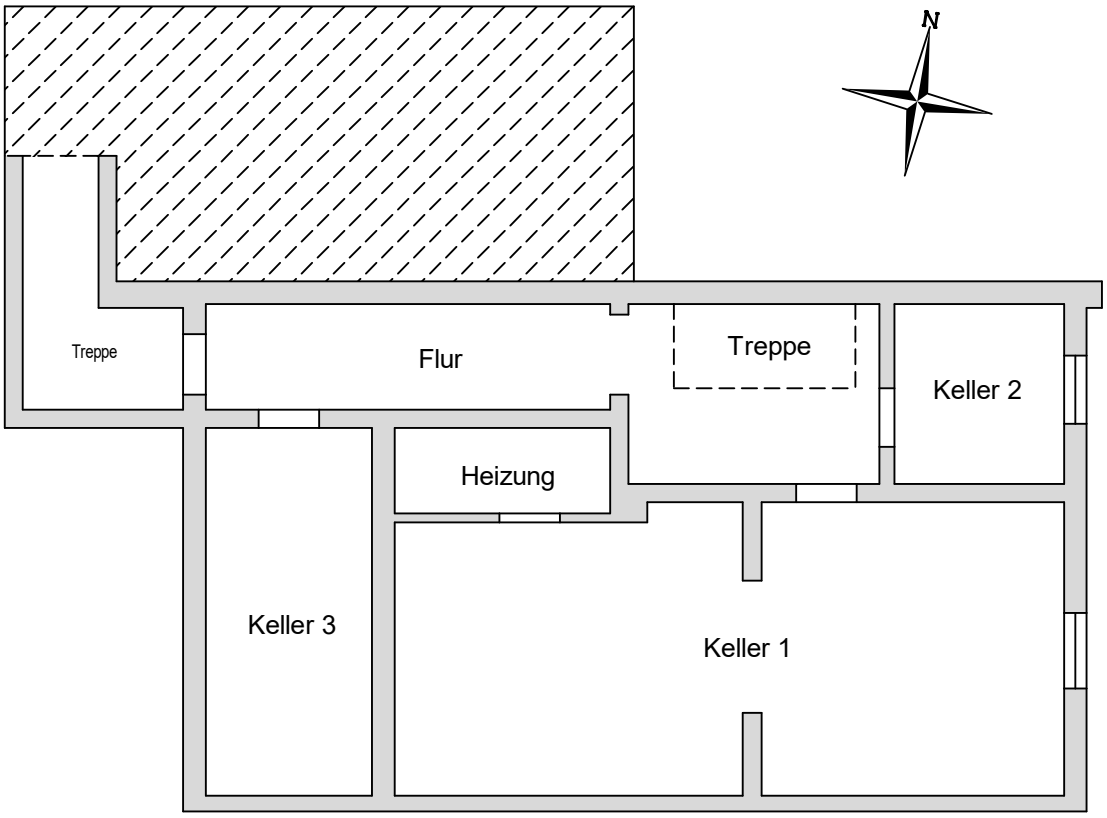


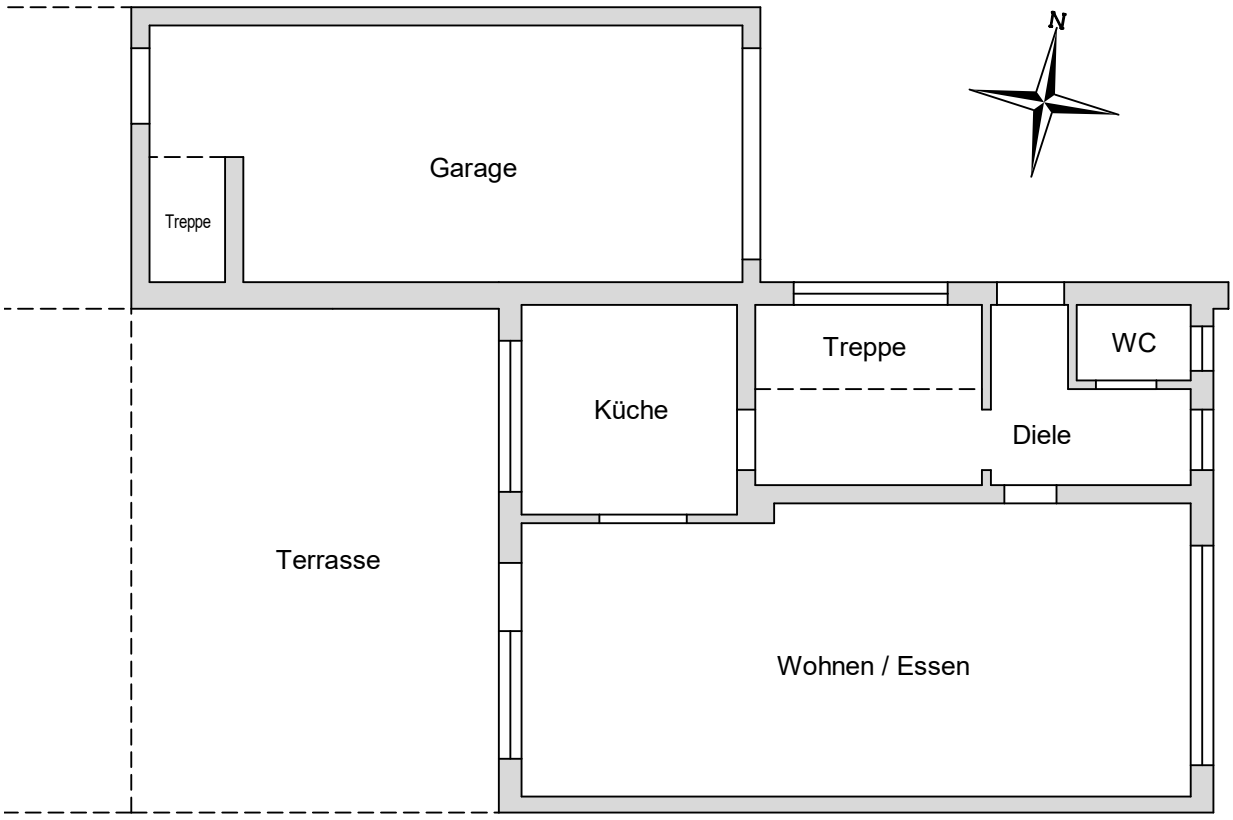
Foto 30: freiliegende Armierung in der Decke der Garage

6.5 Grundrisspläne

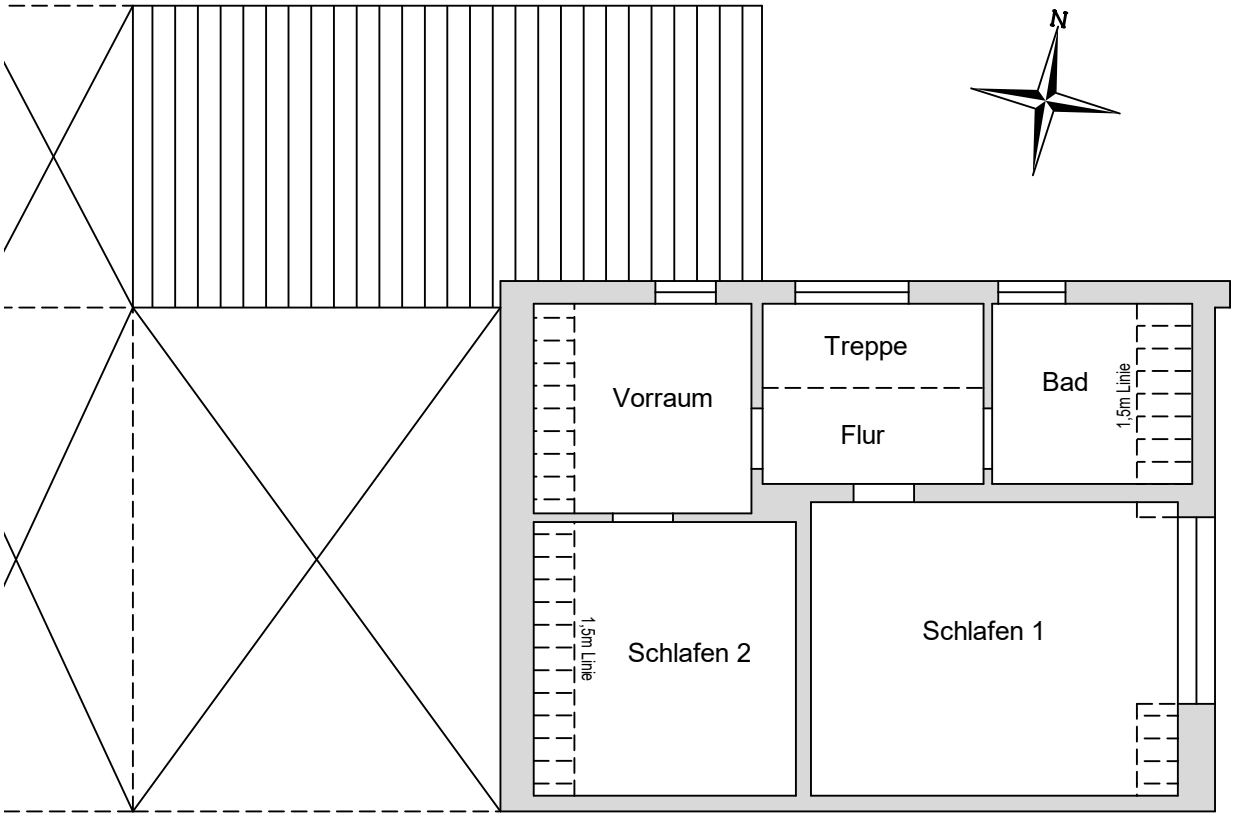
6.5.1 Kellergeschoss; M = 1:100



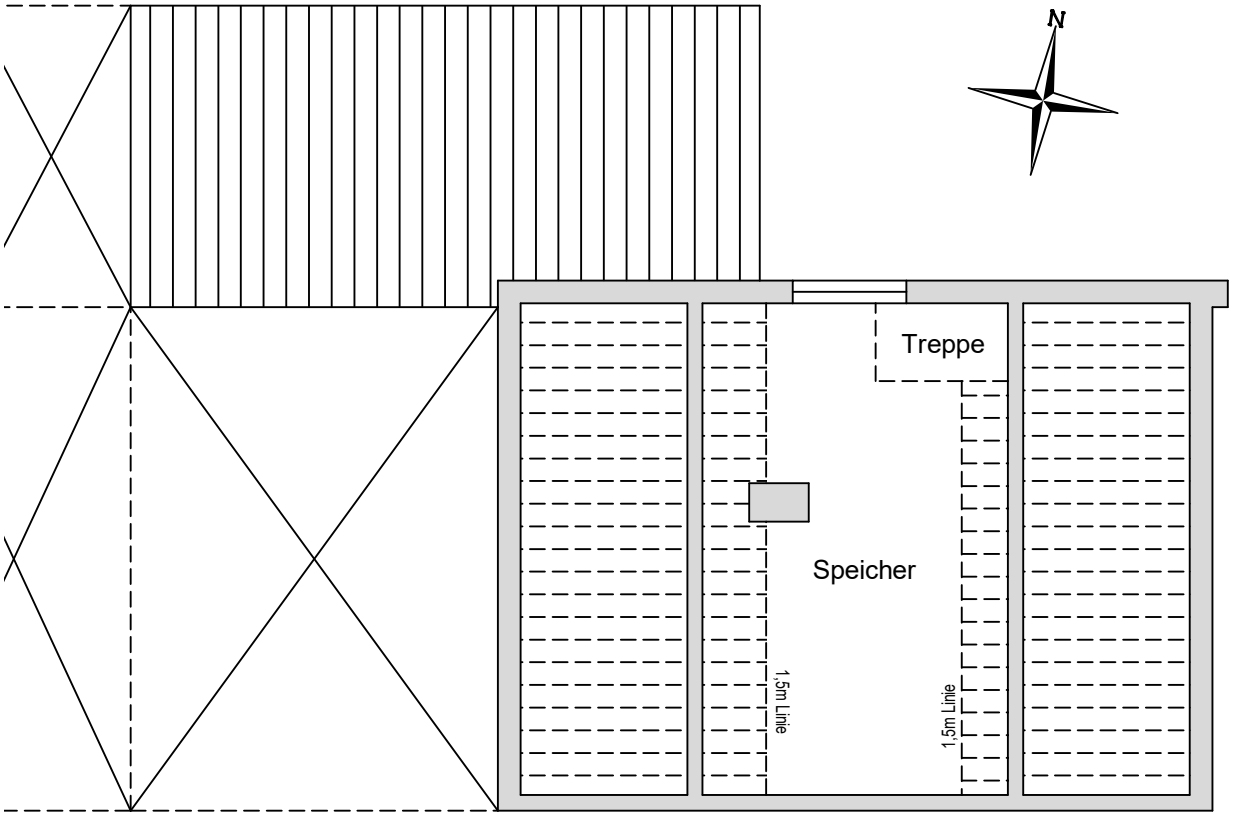
6.5.2 Erdgeschoss; M = 1:100



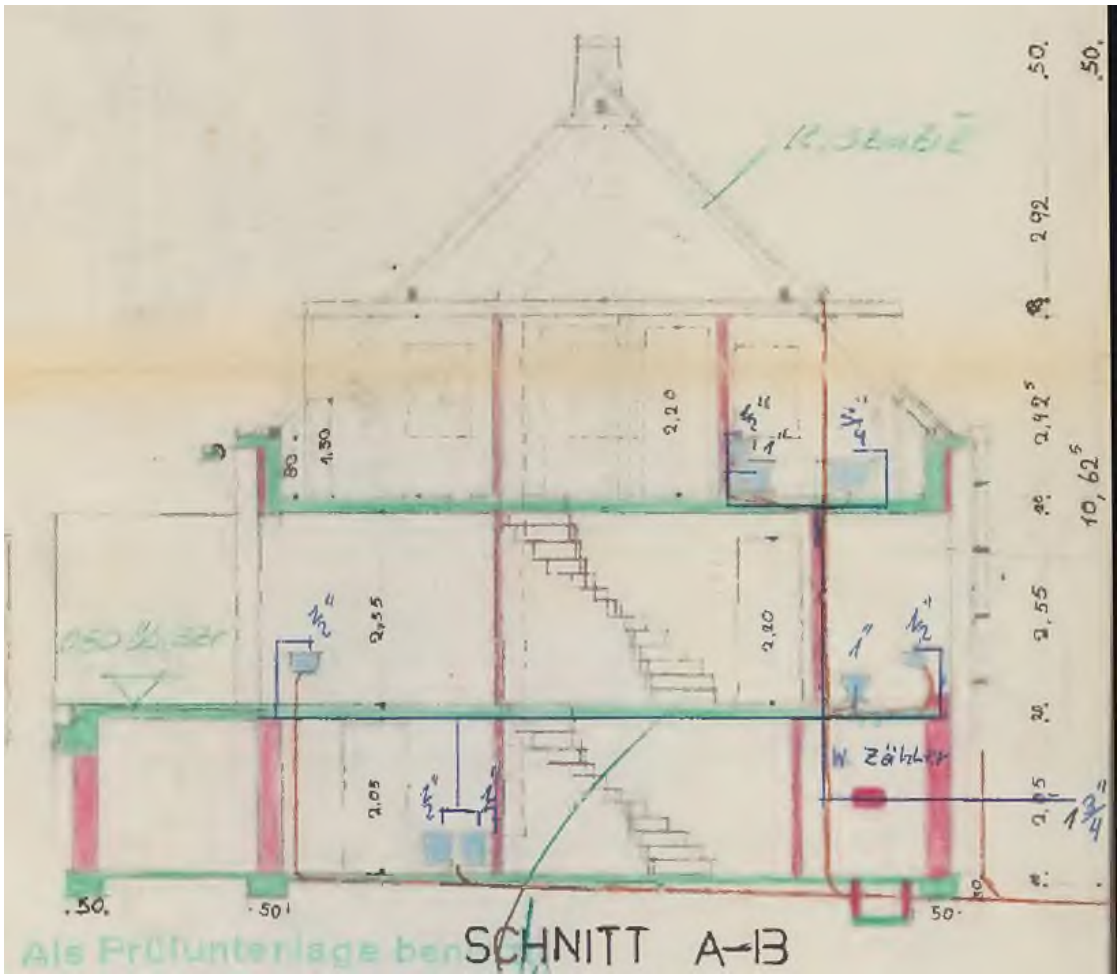
6.5.3 Dachgeschoss; M = 1:100



6.5.4 Spitzboden; M = 1:100



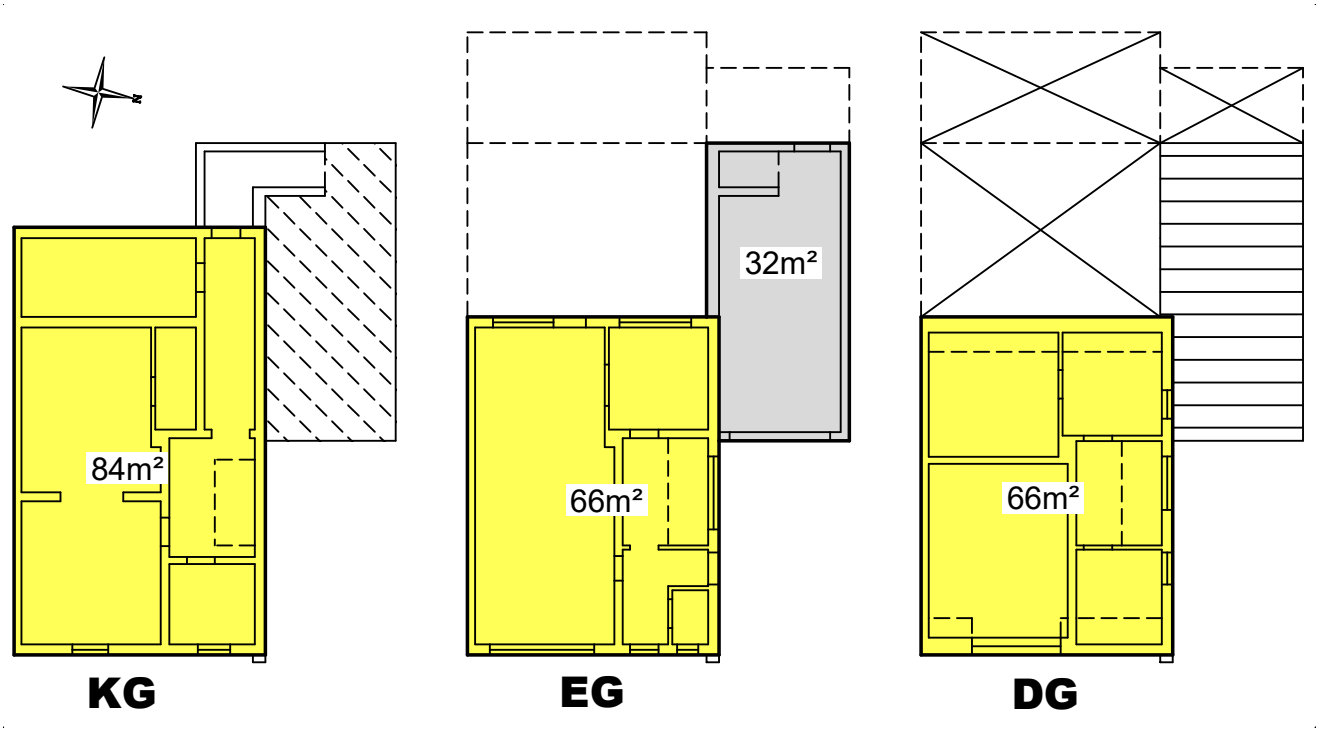
6.5.5 Schnitt; ohne Maßstab



6.5.6 Anmerkung

Die Grundrisse wurden anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und der ergänzenden örtlichen Messung erstellt. Der Schnitt wurde der amtlichen Bauakte entnommen. Die tatsächliche Raumaufteilung kann u. U. von der jeweils dargestellten Grundrisssituation abweichen. Die Grundrisse 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 KG	=	aus CAD-Angaben	=	84 m²
Grundfläche EG	=	aus CAD-Angaben	=	66 m²
Grundfläche DG	=	aus CAD-Angaben	=	66 m²
Grundfläche SB	=	Zuschlag[3]	=	0 m²
Summe Bruttogrundfläche			=	216 m²

Gebäude: Garage

Grundfläche	=	aus CAD-Angaben	=	32 m²
Summe Bruttogrundfläche			=	32 m²

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.

[3] Der ausgebaute Spitzboden (keine Wohnfläche) 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 5.4.1 „Zuschläge zum Herstellungswert“.

6.7 Berechnung der Wohnfläche

Raumbezeichnung	Grund-fläche	Gewicht	anrechenbare Grundfläche	
Nutzfläche Garage				**rd. 24 m²**
Garage	24,00 m²	100	24,00 m²	
Summe	24,00 m²		24,00 m²	
Nutzfläche Kellergeschoss				**rd. 63 m²**
Flur	12,99 m²	97	12,60 m²	
Keller 1	32,96 m²	97	31,97 m²	
Keller 2	5,34 m²	97	5,18 m²	
Keller 3	10,71 m²	97	10,39 m²	
Heizung	3,23 m²	97	3,13 m²	
Summe	65,23 m²		63,27 m²	
Wohnfläche Erdgeschoss				**rd. 50 m²**
Diele	8,40 m²	97	8,15 m²	
WC	1,51 m²	97	1,46 m²	
Küche	7,91 m²	97	7,67 m²	
Wohnen/Essen	33,50 m²	97	32,50 m²	
Summe	51,32 m²		49,78 m²	
Wohnfläche Dachgeschoss				**rd. 42 m²**
Flur	3,71 m²	97	3,60 m²	
Bad	4,57 m²	97	4,43 m²	
Schlafen 1	18,08 m²	97	17,54 m²	
Vorraum	6,49 m²	97	6,30 m²	
Schlafen 2	10,61 m²	97	10,29 m²	
Summe	43,46 m²		42,16 m²	
Nutzfläche Spitzboden				**rd. 15 m²**
Speicher	15,40 m²	97	14,94 m²	
Summe	15,40 m²		14,94 m²	
Zusammenstellung der Wohnfläche				**rd. 92 m²**
Erdgeschoss	50,00 m²	100	50,00 m²	
Dachgeschoss	42,00 m²	100	42,00 m²	
Summe	92,00 m²		92,00 m²	

Legende:

Gewicht 100	=	Die Raummaße wurden örtlich gemessen. Eine weitere Korrektur ist nicht erforderlich.
Gewicht 97	=	Die Raummaße wurden den Bauantragszeichnungen entnommen. Diese Maße beziehen sich auf das Rohmauerwerk. Die Putzschicht wird durch einen Abzug von 3 % berücksichtigt.
Gewicht 50	=	Die Grundfläche wird zu 50 % auf die Wohn- oder Nutzfläche angerechnet. Hierbei handelt es sich meistens um gut nutzbare Terrassen, Balkone und Loggien oder um Flächen unter einer Dachschräge mit einer lichten Raumhöhe zwischen 1,00 m und 2,00 m.
Gewicht 25	=	Die Grundfläche wird zu 25 % auf die Wohn- oder Nutzfläche angerechnet. Hierbei handelt es sich meistens um Terrassen, Balkone und Loggien mit einem geringen Nutzwert.

Anmerkung:

Die oben abgedruckten Flächenangaben wurden mittels CAD berechnet. Die Berechnungen weichen u. U. teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Insbesondere wurde die überdachte Terrasse nicht auf die Wohnfläche angerechnet, da sie im Vergleichswertverfahren zu unsachgemäßen Ergebnissen führen würde. Die überdachte Terrasse wird im Sachwertverfahren als besonderes Bauteil, im Vergleichswertverfahren als Zuschlag berücksichtigt.

6.8 Auszug aus dem Bebauungsplan; ohne Maßstab

Die nachfolgenden Auszüge aus den Bebauungsplänen dienen als Ergänzung zu den Erläuterungen in Abschnitt 2.5.

6.8.1 westlicher Grundstücksteil – Bebauungsplan Nr. 2



Die Außengrenzen des Bewertungsgrundstücks wurden mit einer roten Linie dargestellt.

6.8.2 westlicher Grundstücksteil – Bebauungsplan Nr. 110



Die Außengrenzen des Bewertungsgrundstücks wurden mit einer roten Linie dargestellt.