



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.immobiliensbewertung-jonat.de

Datum: 09.02.2022  
Az.: 1532/2021

# Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**Wochenendhaus** und einer Garage bebaute Grundstück in  
47608 Geldern - Walbeck, Grenzweg 35 c



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 12.01.2022 ermittelt mit rd.

**250.000 €.**

(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 40 Seiten inklusive 12 Seiten Anlagen. Ausfertigung: Internetversion



## Inhaltsverzeichnis

<b>0. Ergebniszusammenstellung</b>	<b>3</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
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
<b>2. Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>6</b>
2.1 Lage	6
2.2 Gestalt und Form	7
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4 Privatrechtliche Situation	8
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7 Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	10
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>11</b>
3.1 Gebäudebeschreibung für das Wochenendhaus	11
3.2 Gebäudebeschreibung für die Garage	14
3.3 Flächenangaben	14
3.4 Energetische Angaben	14
3.5 Außenanlagen	14
<b>4. Gebäude- und Marktbeurteilung</b>	<b>15</b>
4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude	15
4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	15
<b>5. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>17</b>
5.1 Grundstücksdaten	17
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	17
5.3 Bodenwertermittlung	17
5.4 Sachwertermittlung	17
5.5 Vergleichswertermittlung	18
5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	18
5.7 Verkehrswert	19
5.8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen	20
<b>6. Anlagen</b>	<b>21</b>
6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:200.000	21
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Geldern - Walbeck; M = 1:20.000	22
6.3 Lageplan mit Darstellung der Aufnahmerichtung; M = 1:500	23
6.4 Fotos	24
6.5 Grundrisspläne	25
6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche	29
6.7 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	30
6.8 Auszug aus dem Bebauungsplan; ohne Maßstab	31
6.9 Bauzeichnungen aus der Bauakte; ohne Maßstab	32



## 0. Ergebniszusammenstellung

### Stichtage

- Wertermittlungsstichtag : 12.01.2022
- Qualitätsstichtag : 12.01.2022
- Tag der Ortsbesichtigung : 12.01.2022

### Objektdaten

- Objektart : Wochenendhaus
- Nutzung : Eigennutzungsobjekt
- Baujahr : 1974
- Modernisierungen : 1987

### Flächen

- Grundstücksfläche : 399 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche (genehmigt) : 80 m<sup>2</sup>
- Bruttogrundfläche (genehmigt) : 186 m<sup>2</sup>

### Werte

- Bodenwert : 57.500 €
- Verkehrswert : 250.000 €
- im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale : 0 €
- Verkehrswert ohne b. o. G. : 250.000 €

### Marktdaten

- Sachwertfaktor im Sachwertverfahren : 1,40
- Marktanpassungsfaktor im Vergleichswertverfahren : 1,30

### Verhältnisse (Verkehrswert ohne b. o. G.)

- Verkehrswert / Wohnfläche : 3.125 €/m<sup>2</sup> (250.000 € / 80 m<sup>2</sup>)
- Verkehrswert / Bruttogrundfläche : 1.344 €/m<sup>2</sup> (250.000 € / 186 m<sup>2</sup>)
- Verkehrswert / Grundstücksfläche : 627 €/m<sup>2</sup> (250.000 € / 399 m<sup>2</sup>)
- Bodenwert / Verkehrswert : 0,23 (57.500 € / 250.000 €)
- Bruttogrundfläche / Wohnfläche : 2,33 (186 m<sup>2</sup> / 80 m<sup>2</sup>)



## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt: Wochenendhaus mit Garage  
Objektadresse: Grenzweg 35 c in 47608 Geldern - Walbeck  
Grundbuchangaben: Grundbuch von Walbeck, Blatt 1008, lfd. Nr. 1  
Katasterangaben: Gemarkung Walbeck, Flur 4, Flurstück 196, Fläche 399 m<sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Geldern, Nordwall 51, 47608 Geldern  
Auftrag vom: Beschluss vom 15.11.2021  
*„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundbesitzes*  
*Grundbuchbezeichnung:*  
*Grundbuch von Walbeck, Blatt 1008*  
*Gemarkung Walbeck, Flur 4, Flurstück 196* 399 m<sup>2</sup>  
*Gebäude- und Freifläche Bauplatz, Grenzweg 35 c*  
Eigentümer: ----  
*soll der nach § 74 a ZVG festzusetzende Verkehrswert des zu versteigernden Grundbesitzes durch einen Sachverständigen ermittelt werden.“*  
Eigentümer: laut Grundbuchauszug vom 16.11.2021: ----

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-erstellung: Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung  
Wertermittlungs-stichtag: 12.01.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)  
Qualitätsstichtag: 12.01.2022 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)  
Ortsbesichtigung: 12.01.2022  
Teilnehmer: ----  
Benachrichtigt, jedoch nicht erschienen: ---



Besichtigungsumfang:	Das Wochenendhaus und die Garage konnten vollständig von innen und außen besichtigt werden.
Erhebungen des Sachverständigen: (verwendete objektbezogene Daten und Unterlagen)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Beschluss, schriftlicher Auftrag vom 15.11.2021</li><li>- Grundbuchblatt 1008, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 16.11.2021, Amtsgericht Geldern</li><li>- Flächenangaben, <a href="http://www.tim-online.nrw.de">www.tim-online.nrw.de</a></li><li>- Altlastenauskunft, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 26.11.2021</li><li>- Baulastenauskunft, schriftliche Auskunft der Stadt Geldern vom 26.11.2021 und telefonische Auskunft der Stadt Geldern vom 08.02.2022</li><li>- Denkmalschutzauskunft, Internetauskunft (<a href="http://www.geoportal-niederrhein.de">www.geoportal-niederrhein.de</a>) vom 04.02.2022</li><li>- Flächennutzungsplan - Baurecht, Internetauskunft (<a href="http://www.geoportal-niederrhein.de">www.geoportal-niederrhein.de</a>) vom 04.02.2022</li><li>- Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Verfügungs- und Veränderungssperren, Internetauskunft „<a href="http://www.geoportal-niederrhein.de">www.geoportal-niederrhein.de</a>“ vom 04.02.2022</li><li>- abgabenrechtlicher Zustand, schriftliche Auskunft der Stadt Geldern vom 29.11.2021</li><li>- Bauakte, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 08.12.2021, Stadt Geldern</li><li>- Bestandsaufnahme und Gebäudeaufmaß, Vergleich des Bestands mit den Angaben aus der Bauakte sowie eigenes Aufmaß vom 12.01.2022</li><li>- Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2018 bis 01.01.2021, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 04.02.2022 (<a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>)</li><li>- Lageplan, aus eigenen Unterlagen</li><li>- Übersichtspläne und Stadtplan, Internetauskunft der Firma „on-geo GmbH“ vom 04.02.2022 (<a href="http://www.on-geo.de">www.on-geo.de</a>)</li></ul>

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besondere Sachverhalte:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wochenendhausgebiet. Eine Nutzung als Erstwohnsitz ist nicht zulässig.  Die ausgeübte Nutzung weicht von der genehmigten Nutzung ab. Siehe hierzu die Pläne in den Abschnitten 6.5 und 6.9. Zu den Kellerräumen, dem überwiegenden Ausbau der Garage, der Verlängerung der Garage auf eine Länge von 9,8 m, der Wohnraumerweiterung, der Stahlaußentreppe, dem begehbarer Garagendach und dem Dachgeschossausbau liegen keine Bauantragszeichnungen mit Genehmigungsvermerk vor. Für die am Wertermittlungsstichtag vorgefundene Nutzung/Bebauung kann nicht vorausgesetzt werden, dass hierfür im Nachgang eine Genehmigungsfähigkeit hergestellt werden kann. Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Abschnitt 2.5 (Überschreitung der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl) und die <u>Erläuterungen in Abschnitt 4.2 „Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung/Nutzbarkeit“</u> .
Maßgaben des Auftraggebers:	keine



## **2. Grund- und Bodenbeschreibung**

## 2.1 Lage

## 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Kleve

Gemeinde: Geldern

Ort und Einwohnerzahl:	Geldern ist eine niederrheinische Kleinstadt mit mehreren Ortsteilen und ca. 35.000 Einwohnern. Im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen, bietet Geldern eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Sport- und Freizeiteinrichtungen und einem weitverzweigten Rad- und Wanderwegenetz. Kulturelle und kirchliche Einrichtungen, wie eine Aula mit regelmäßigen Veranstaltungen, eine Stadtbücherei und Kirchen mehrerer Konfessionen sind vorhanden. Alle Schulformen sowie sämtliche gemeindliche und kreisangehörige Behörden sind ebenfalls vor Ort. Geldern besitzt Einkaufsmöglichkeiten sowohl für den täglichen als auch für den darüber hinausgehenden Bedarf. Das Objekt befindet im Ortsteil Walbeck. Walbeck ist ein typisches niederrheinisches Dorf mit ca. 4.000 Einwohnern, das unmittelbar an der niederländischen Grenze liegt. Es zeichnet sich vor allem durch seine weiträumigen Freizeit- und Waldflächen mit vielen Rad-, Wander- und Bademöglichkeiten aus. Es ist weit über die Grenzen des Niederrheins bekannt durch seinen Spargel- und Gemüseanbau und zieht dadurch zur Spargelzeit viele Besucher an. Die Einkaufsmöglichkeiten im Ort beschränken sich auf die Dinge des täglichen Bedarfs. Walbeck verfügt über eine Grundschule.
------------------------	--

überörtliche  
Verkehrslage:

Landeshauptstadt: Düsseldorf; Entfernung ca. 65 km

nächstgelegene größere Orte	Entfernung Walbeck - Wesel Entfernung Walbeck - Krefeld Entfernung Walbeck - Venlo (NL)	=	ca. 40 km ca. 40 km ca. 20 km
--------------------------------	---	---	-------------------------------------

**Autobahnzufahrt:** Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A40 in Richtung Duisburg bzw. Venlo ist ca. 15 km entfernt.

Bundes- Landes- straßen: Die Bundesstraße 9 führt in Richtung Kleve und Düsseldorf und verläuft ca. 6 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Bahnhof: Geldern verfügt über einen Bahnanschluss in Richtung Kleve und Düsseldorf. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof beträgt ca. 9 km.

Flughafen: Walbeck - Regionalflughafen Weeze = ca. 20 km  
Walbeck - Flughafen Düsseldorf = ca. 60 km

nächstes öffentl. Verkehrsmittel: In Fußläufiger Entfernung (250 m) befindet sich eine Bushaltestelle.



## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Objekt liegt an der Straße „Grenzweg 35 c“ in einem Wochenendhausgebiet 1,5 km südwestlich vom Ortskern von Walbeck. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Stadtkern von Geldern beträgt rd. 9 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:	Am Tag der Ortsbesichtigung waren <u>besondere</u> Immissionen nicht erkennbar. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.
weitere Belastungen:	Der Kreis Kleve teilte in seinem Schreiben vom 26.11.2021 Folgendes mit:  „Für das Grundstück: Geldern, Grenzweg 35 c, Gemarkung Walbeck, Flur 4, Flurstück 196 ist in dem von mir geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit folgende Eintragung vorhanden:  <i>In der näheren Umgebung (~100 m) befindet sich die folgende bekannte Altlastverdächtige Fläche oder Altlast: 693103-038 „ehemalige Deponie Grenzweg/wilde Müllkippe“ Mir liegen keine Untersuchungen vor, die den heutigen Anforderungen oder gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Insofern kann nicht beantwortet werden, ob negative Auswirkungen auf das o.a. Grundstück, z.B. über den Grundwasserpfad, zu erwarten sind.“</i>  Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung kann nicht geklärt werden, ob sich die vorgenannte Gegebenheit auf das Bewertungsgrundstück auswirkt. Das Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass das Bewertungsgrundstück nicht von Bodenverunreinigungen betroffen ist. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.
topografische Grundstückslage:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Das Bewertungsgrundstück schließt mit einer Grenzlänge von rd. 17 m an die öffentliche Verkehrsfläche an.
mittlere Tiefe / Breite:	23,5 m / 17 m
Form:	unregelmäßig
Grundstücksgröße:	Flurstück 196 = 399 m <sup>2</sup>
Himmelsrichtung:	Südwestausrichtung



## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	einspurige Stichstraße ohne Wendehammer
Straßenausbau:	asphaltierte Straße
Höhenlage:	normal
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Anschlüsse an elektrischen Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschlüsse für Schmutz- und Niederschlagwasser sind vorhanden
Grenzverhältnisse:	Die Garage wurde grenzständig zu dem nordwestlich gelegenen Flurstück 195 errichtet.
Baugrund, Grundwasser:	soweit augenscheinlich ersichtlich und nach mündlicher Auskunft des Eigentümers 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 Walbeck, Blatt 1008 vom 16.11.2021 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 Walbeck, Blatt 1008 vom 16.11.2021 hat eine Eintragung in Abteilung II.  Eintragung vom 29.06.2021: „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 Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht bekannt. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.



## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Nach Auskunft der Stadt Geldern besteht keine Baulisteintragung zu Lasten des Bewertungsgrundstücks.

Anmerkung:

Nach telefonischer Auskunft der Stadt Geldern wurden zu Lasten des nordwestlich angrenzenden Flurstücks 195 und zugunsten des Bewertungsgrundstücks keine Baulasten in das Baulistenverzeichnis der Stadt Geldern eingetragen.

Denkmalschutz: Das Bewertungsgrundstück ist nicht vom Denkmalschutz betroffen.

Flächennutzungsplan: Darstellung als Sonderbaufläche (SO), Wochenendhausgebiete

Festsetzung im Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 10.07.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. WA 51 „Wochenendhausgebiet Grenzweg“ (siehe Abschnitt 6.8 „Bebauungsplan“). In diesem Bebauungsplan wurde das Grundstück als „SW = Sondergebiet Wochenendhäuser“ festgesetzt. Weiterhin wurden für das Antragsgrundstück folgende Festsetzungen getroffen:

- maximal eingeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl = 0,2
- Geschossflächenzahl = 0,2
- offene Bauweise
- Dachneigung 0 bis 25°

In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts wurden Wochenendhäuser errichtet, die augenscheinlich auch als Erstwohnsitz genutzt werden.

Die ausgeübte Nutzung (siehe Abschnitt 6.5) weicht von der zulässigen Nutzung (siehe Bebauungsplan in Abschnitt 6.8) ab. Die GRZ wird durch die Wohnraumerweiterung und die ausgebauten Garagen (siehe Abschnitt 6.5.2) überschritten, die GFZ zudem durch den Dachgeschossausbau (siehe Abschnitt 6.5.3).

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsgrundstück liegt nach der Internetauskunft „www.geoportal-niederrhein.de“ nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Das Bewertungsgrundstück liegt nach der Internetauskunft „www.geoportal-niederrhein.de“ nicht in einem Bereich, der von einer Verfügungs- und Veränderungssperre betroffen ist.

Bauordnungsrecht: Gemäß den Erläuterungen in Abschnitt 1.4 wird die Bewertung auf der Grundlage der genehmigten Nutzung aus dem Jahr 1987 durchgeführt. Die zuletzt 1987 genehmigte Nutzung (siehe Abschnitt 6.9) weicht von der ausgeübten Nutzung ab (siehe Abschnitt 6.5).



## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
gem. § 3 ImmoWertV  
(Grundstücksqualität):

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV. Definition: „*Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind*“. Diese Definition trifft auf das Bewertungsgrundstück zu, da es zum Wertermittlungsstichtag im Rahmen der in Abschnitt 2.5 genannten öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der örtlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist und in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

abgabenrechtlicher  
Zustand:

Der abgabenrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstücks ist „frei“. Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Ausstehende Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach dem BauGB und dem KAG sind nach Mitteilung der Stadt Geldern nicht vorhanden. Weiterhin sind in absehbarer Zeit für den betroffenen Bereich keine Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen vorgesehen.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.



### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Die Baubeschreibung stellt auf die ausgeübte Nutzung ab. Hieraus lässt sich keine baurechtliche Zulässigkeit ableiten.

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 Wochenendhaus

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

##### Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: eingeschossiges Wochenendhaus, freistehend, ausgebautes DG, tlw. unterkellerter Garten und Garage

Baujahr: 1974 (Jahr der Baugenehmigung)

Erweiterungen: Das Wochenendhaus wurde ursprünglich als Flachdachgebäude errichtet. 1987 wurde auf das Flachdachgebäude ein Dachstuhl aufgesetzt. Weiterhin wurde die Garage vergrößert.

Nach mündlicher Auskunft des Eigentümers am Wertermittlungsstichtag wurde im Jahr 2000 die ursprünglich überdachte Terrasse geschlossen und dem Wohnraum zugeordnet (siehe Grundriss in Abschnitt 6.5.2 – Wohnraumerweiterung). Im gleichen Jahr wurde das Bad im EG modernisiert.

Modernisierungen: Modernisierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Erweiterungen durchgeführt. Danach wurden Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt.

##### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: KG - DG: massive Bauweise

Gründung: Bodenplatte auf Fundamenten



Außenwände:	KG:	vermutlich Mauerwerk
	EG - DG:	Mauerwerk mit Klinkerverblendung, Giebel mit Schindelverkleidung
Innenwände:	KG:	Mauerwerk
	EG:	Mauerwerk
	DG:	Leichtbauwände
Geschossdecken:	KG - EG:	Stahlbetondecke
	EG - DG:	Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	KG - EG:	massive Außentreppe
	EG - DG:	Stahlspindeltreppe im Wohnraum

### Raumaufteilung

Kellergeschoss:	siehe Grundriss in Abschnitt 6.5.1
Erdgeschoss:	siehe Grundriss in Abschnitt 6.5.2
Dachgeschoss:	siehe Grundriss in Abschnitt 6.5.3
(Die Raumgrößen wurden in Abschnitt 6.7 ausgewiesen.)	

### Bodenbeläge

Bodenbeläge:	KG:	zweckmäßig
	EG:	mittlerer bis gehobener Standard
	DG:	mittlerer Standard

### Türen, Fenster und Rollläden

Türen:	Eingangstür:	Kunststofftür
	Zimmertüren:	Holztüren mit Holzzargen
Fenster:	KG:	nicht vorhanden
	EG:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach – Einbau 2000), Glasbausteine im Abstellraum,
	DG:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach – Einbau 1988), drei Dachflächenfenster in den Dachschrägen
Rollläden:	nicht vorhanden	

### Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden. Die Elektroinstallation entspricht überwiegend dem baujahrstypischen Standard.	
Heizung:	Standort:	Garage
	Heizungsart:	Gasheizung
	Marke:	Wolf
	Baujahr / Einbaujahr:	2017 (Angabe des Eigentümers)
	Wärmeverteilung:	Fußbodenheizung im EG, Flachheizkörper im DG



Warmwasser: elektrisch

Sanitäre Installation: WC im EG: mittlerer Standard (modernisiert 2000, Angabe des Eigentümers)  
Bad im DG: mittlerer Standard (1988)

### Küchenausstattung

Küchenausstattung: Die vorhandene Küche ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

### Dach

Dachkonstruktion: Holzbalkenkonstruktion

Dachform: Satteldach, 25 ° Dachneigung

Dacheindeckung: Betondachsteine mit Unterspannbahn

Dachdämmung: vermutlich gedämmte Dachflächen

### Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: nicht vorhanden

besondere Einrichtungen: offener Kamin im Wohnraum im EG, Sauna im Kellerraum 1

Belichtung und Besonnung: Ausreichend. Die natürliche Belichtung wird durch äußere Einflüsse (Bäume, Bebauung, ...) nicht beeinträchtigt.

Belüftung: natürliche Belüftung

Grundrissgestaltung: Der ausgebaute Teil der Garage wurde am Wertermittlungsstichtag als Schlafzimmer genutzt. Das Dachgeschoss wurde in der Vergangenheit ebenfalls zu einem Schlafzimmer ausgebaut. Diese beiden Nutzungen sind nicht Gegenstand der Bauantragszeichnungen aus dem Jahr 1987. Betrachtet man lediglich die genehmigte Wohnnutzung, fehlt im Erdgeschoss ein Schlafzimmer.

Baumängel und Bauschäden: Besondere Bauschäden und/oder Baumängel waren am Wertermittlungsstichtag 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. Besondere wirtschaftliche Wertminderungen waren augenscheinlich am Wertermittlungsstichtag nicht erkennbar.



### 3.2 Gebäudebeschreibung für die Garage

Art des Gebäudes: Garage in massiver Bauweise, tlw. unterkellert  
Baujahr: 1974, Erweiterung 1987  
Außenwände: Mauerwerk mit Klinkerverblendung  
Innenwände: vorhanden  
Dach: Flachdach als Holzbalkenkonstruktion mit Bitumeneindeckung und Gehplattenauflagen  
Garagentor: Sektionaltor  
Fenster: Glasbausteine im ausgebauten Teil  
Besondere Bauteile: Stahlaußentreppen, begehbares Garagendach mit Geländer, Kelleraußen-treppe, Wohnraumerweiterung (die Wohnraumerweiterung fließt gemäß der Genehmigungsplanung in Abschnitt 6.9 als überdachte Terrasse in die Bewertung ein)  
Stromanschluss: vorhanden  
Baumängel und Bauschäden: Besondere Bauschäden und/oder Baumängel waren am Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht erkennbar.  
Sonstiges: Teile der Garage wurden zu Wohnzwecken ausgebaut.

### 3.3 Flächenangaben

verw. Unterlagen: Baupläne und eigenes Aufmaß am Ortstermin  
Bruttogrundfläche: siehe Abschnitt 6.6 „Berechnung der Bruttogrundfläche“  
Wohn- und Nutzfläche: siehe Abschnitt 6.7 „Berechnung der Wohn- und Nutzflächen“

### 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



## 4. Gebäude- und Marktbeurteilung

### 4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude

#### Lage - Umfeld

Das Grundstück liegt in einem Wochenendhausgebiet an einer Stichstraße. 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 individuell gestaltete Wohngebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Störende Umwelteinflüsse (Geruch, Geräusche, ...) waren am Tag der Ortsbesichtigung nicht feststellbar.

#### Grundstück

Das Wochenendhaus und die Garage wurden auf einem Grundstück errichtet, welches eine für die Objektart durchschnittliche Grundstücksgröße besitzt. Der Garten ist nach Südwesten ausgerichtet und weist damit eine positive Ausrichtung zum Sonnenverlauf auf. Die gartenseitige Einsehbarkeit ist als üblich zu bewerten. Die Aufteilung des Grundstücks (Vorgartentiefe, Gebäude, Gartentiefe) ist ortsüblich. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan wird die maximal zulässig Geschossfläche auf 20 % der Grundstücksfläche begrenzt.

#### Gebäude

Das Wochenendhaus und die Garage wurden in massiver Bauweise errichtet. Die Gebäude machten am Tag der Ortsbesichtigung einen gepflegten Eindruck.

#### Ausstattung

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

#### Grundriss

Die genehmigte Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss 67 m<sup>2</sup>. Mit dem ausgebauten Garagenteil, der Wohnraumerweiterung und dem ausgebauten Dachgeschoss erhöht sich die am Wertermittlungsstichtag örtlich zu Wohnzwecken genutzte Fläche auf 132 m<sup>2</sup>.

#### Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung waren besondere Baumängel und/oder Bauschäden augenscheinlich nicht feststellbar.

### 4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

#### Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Wochenendhaus wurde am Wertermittlungsstichtag vom Eigentümer genutzt. Nach Auskunft des Eigentümers bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse, die das Bewertungsgrundstück betreffen.

#### Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung/Nutzbarkeit

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Nutzung des Bewertungsobjekts auf ein Wochenendhaus begrenzt. Dementsprechend ist eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus bzw. als Erstwohnsitz nicht zulässig. Die Grundstücksausnutzung bzw. die Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks wird durch die Festsetzung der Grund- und der Geschossflächenzahl auf 0,2 (20 % der Grundstücksfläche) begrenzt.

Im Umfeld des Bewertungsobjekts wird der überwiegende Teil der Grundstücke augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Auch eine Überschreitung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl ist im Umfeld bereichsweise erkennbar.

Aus der Nutzung und Bebauung im Umfeld des Bewertungsobjekts lässt sich für das Bewertungsobjekt keine Rechtmäßigkeit der bereichsweise ungenehmigten Nutzung und Bebauung des Bewertungsgrundstücks ableiten.



Gegenstand der Wertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswerts. Der Verkehrswert stellt auf den nächsten Verkaufsstall ab. **Ein potenzieller Käufer geht bei einem Erwerb des Bewertungsgrundstücks das Risiko ein, dass die bereichsweise ungenehmigte Nutzung bzw. der ungenehmigte Ausbau auf einen genehmigungsfähigen Zustand zurückzubauen ist und die Nutzung auf ein Wochenendhaus beschränkt wird.**

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ist zu beobachten, dass potenzielle Käufer diese Gegebenheiten bzw. das Risiko hinnehmen und den nicht genehmigten Nutzungen und der vorhandenen Bebauung einen Wert beimessen. Daher werden für die nicht genehmigte Nutzung/Bebauung keine Rückbau-kosten angesetzt.

#### Angebot und Nachfrage

Die Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ist aufgrund der geringen Arbeitslosenzahlen, der niedrigen Hypothekenzinser, der örtlichen Bevölkerung und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung als gut zu bezeichnen. Allgemein wird auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die Zukunftserwartung als positiv eingestuft. Beobachtungen des örtlichen Grundstücksmarkts ergeben, dass dem Angebot eine erhöhte Nachfrage gegenübersteht. Aufgrund der derzeit baurechtlichen Situation wird die Nachfrage eingeschränkt.



## 5. Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wochenendhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 47608 Geldern - Walbeck, Grenzweg 35 c zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2022 ermittelt.

Gemarkung Walbeck	Flur 4	Flurstück 196	Fläche 399 m <sup>2</sup>
----------------------	-----------	------------------	------------------------------

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

siehe Originalgutachten

### 5.3 Bodenwertermittlung

siehe Originalgutachten

### 5.4 Sachwertermittlung

In Abschnitt 6.9 wird die genehmigte Bebauung und Nutzung dargestellt. Die nachfolgenden Bewertungsansätze stellen auf den genehmigten Zustand ab. Der diesbezügliche Werteinfluss wird bei der Anpassung des Sachwertfaktors berücksichtigt.

#### 5.4.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Sachwertberechnung

siehe Originalgutachten

#### 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 **Wochenendhaus** und einer Garage bebaute Grundstück in 47608 Geldern - Walbeck, Grenzweg 35 c wird der nach § 74 a ZVG festzusetzende **Verkehrswert** zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2022 mit

**250.000 €**  
in Worten: **zweihundertfünfzigtausend 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 09.02.2022

.....

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)

Urheberschutz, 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 oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. 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.



## 5.8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

Kleiber, Wolfgang, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten, 9. Auflage

Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien und Lehrbuch; Loseblattsammlung, Stand 2022

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

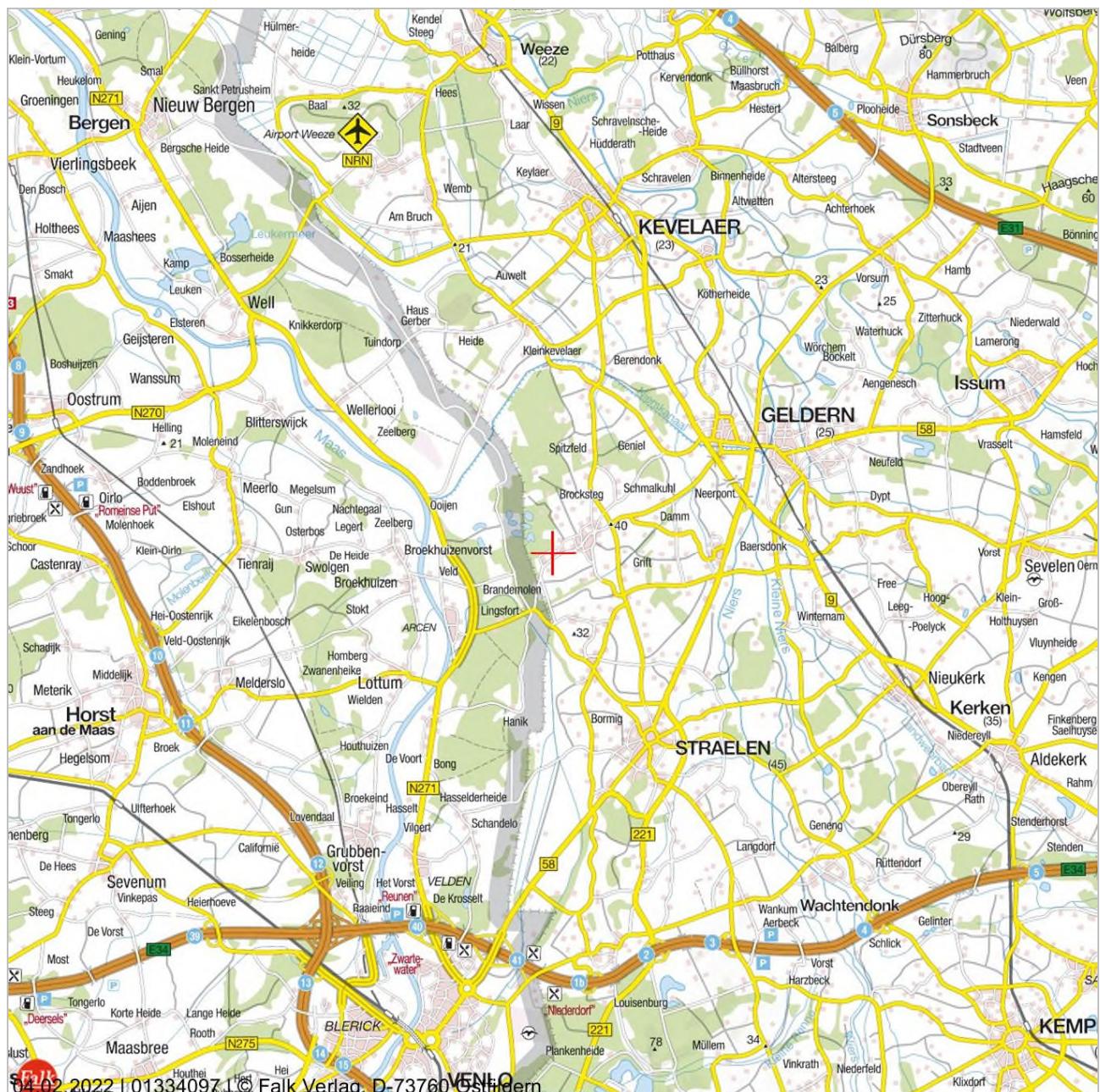
Kreis Kleve - Gutachterausschuss: Grundstücksmarktbericht 2021 für den Kreis Kleve und telefonische Auskunft vom 08.02.2022

### Begriffserläuterungen

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

## 6. Anlagen

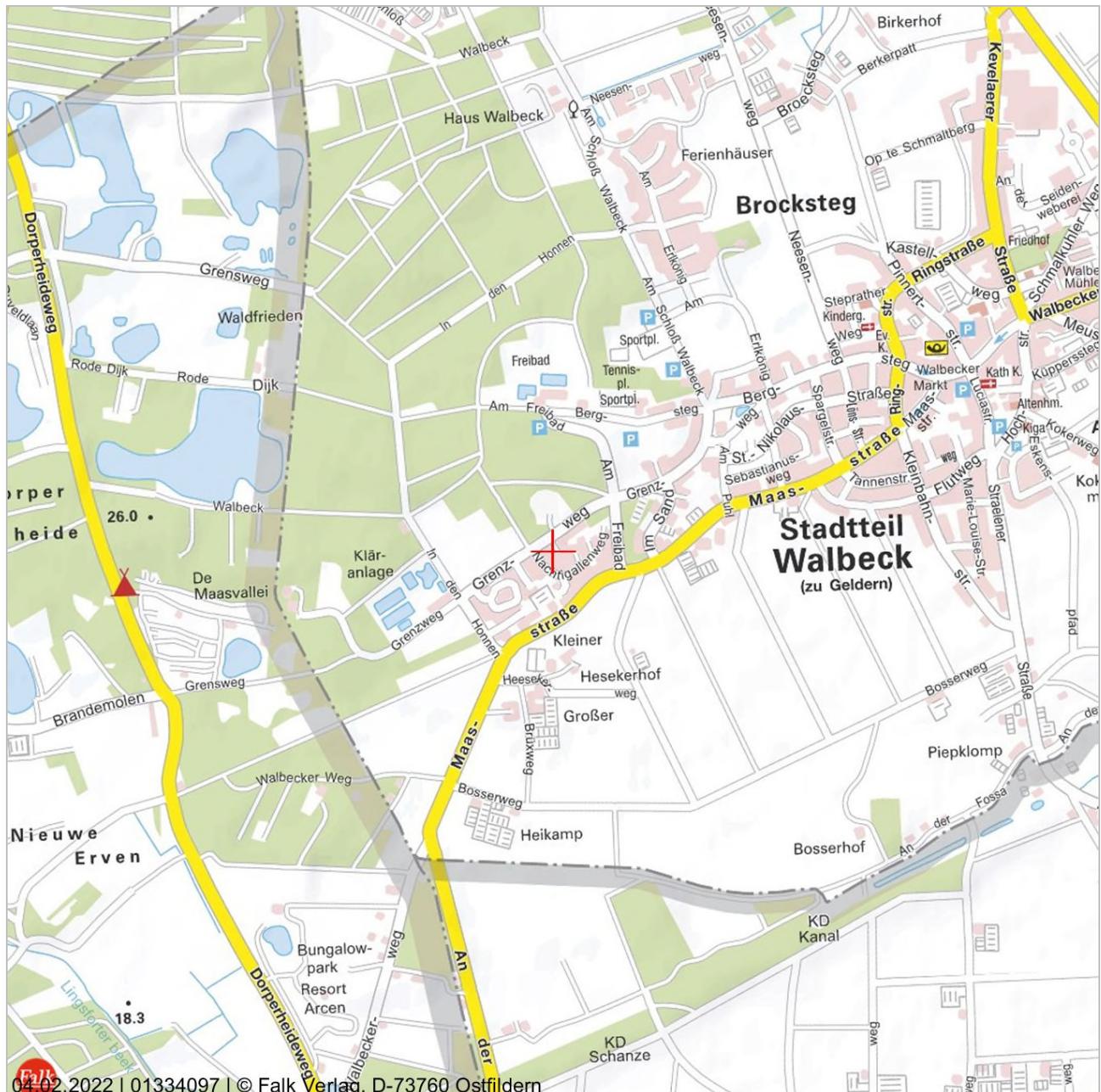
### 6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:200.000



Quelle: MairDumont GmbH und Co. KG  
Aktualität: Stand 2018

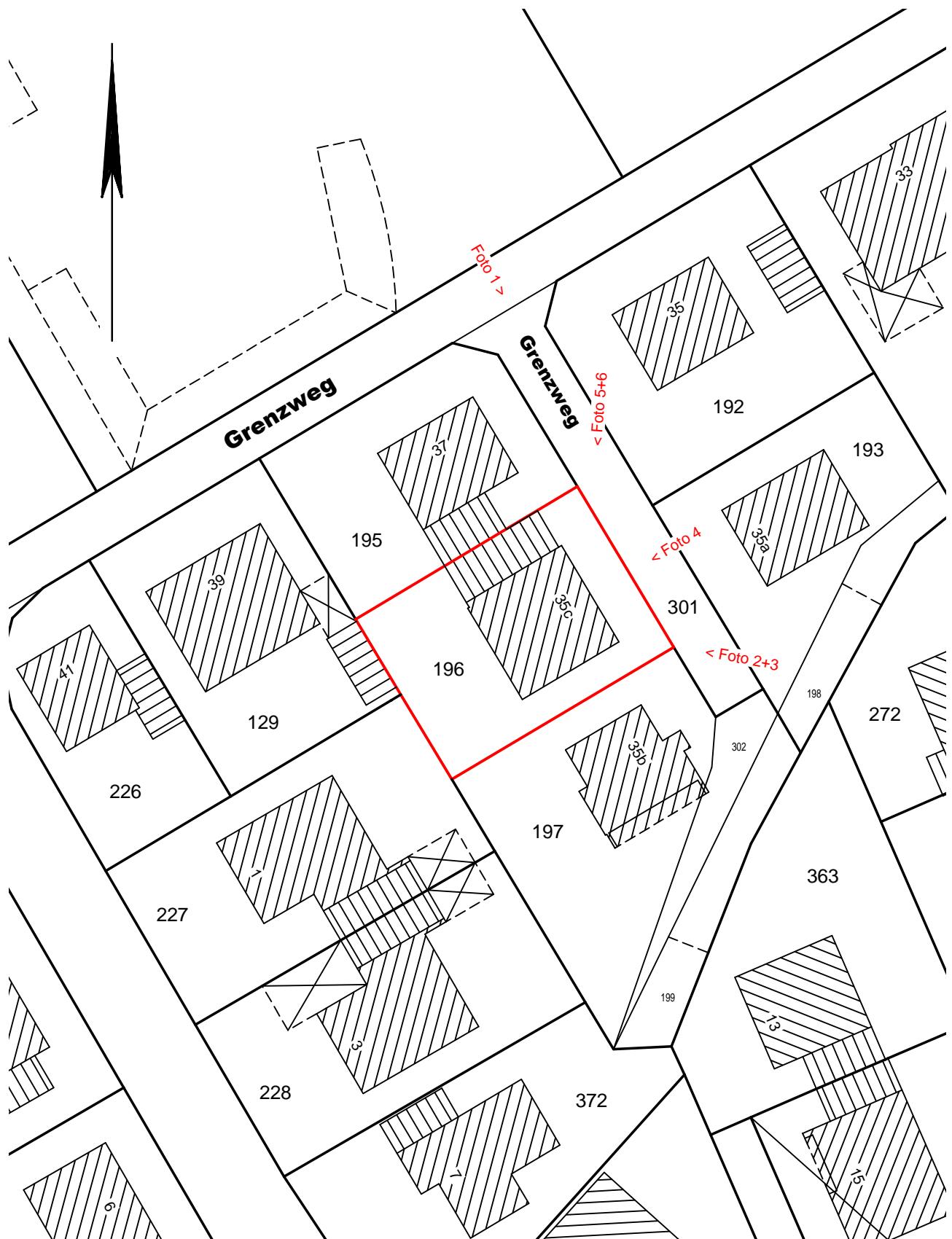
Die dargestellte Übersichtskarte wurde nach Norden ausgerichtet. Die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde mit einem roten Kreuz gekennzeichnet.

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



Quelle: MairDumont GmbH und Co. KG  
Aktualität: Stand 2018

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

**6.3 Lageplan mit Darstellung der Aufnahmerichtung; M = 1:500**

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



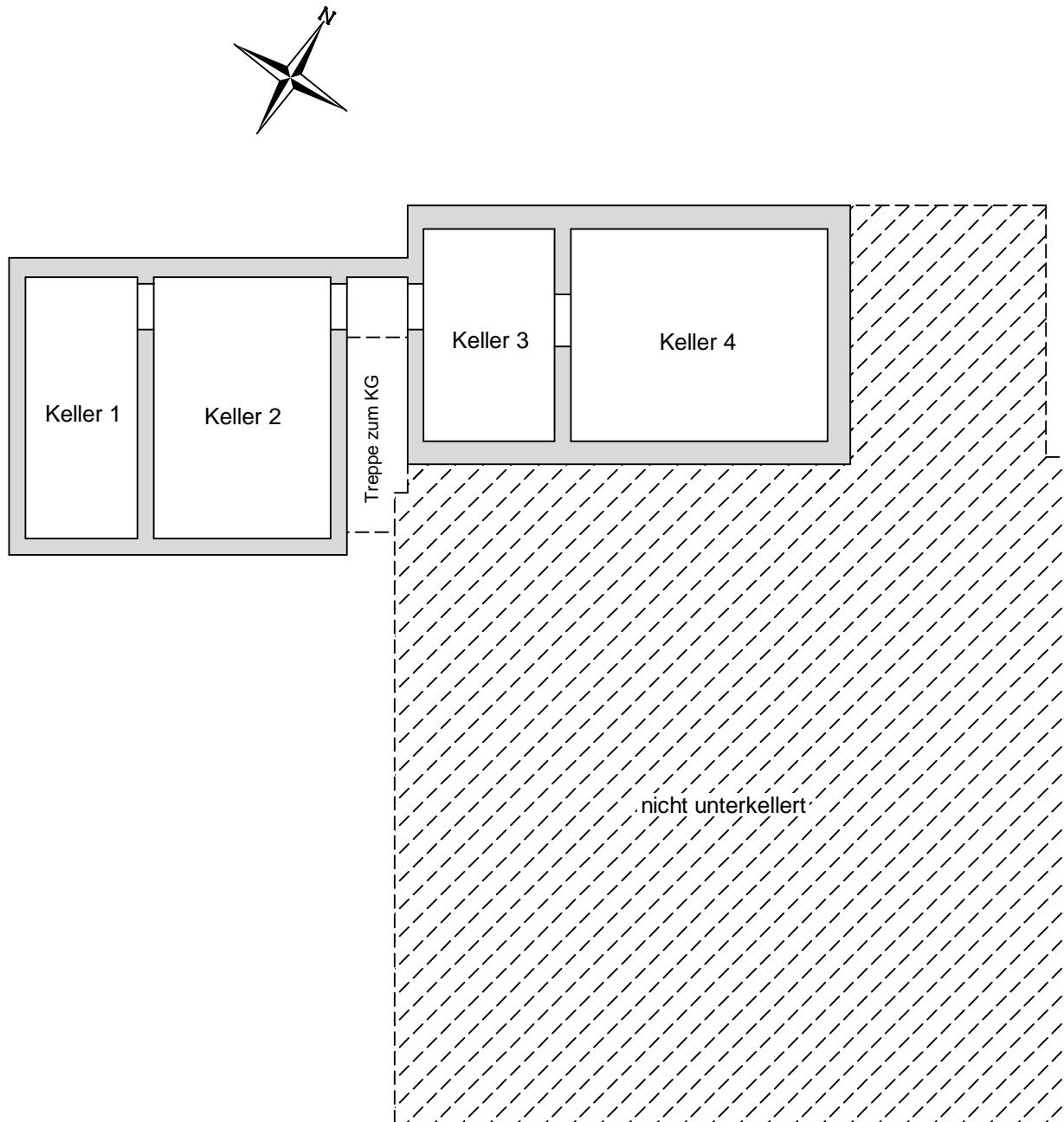
## 6.4 Fotos

Aufnahmerichtung siehe Abschnitt 6.3

	
Foto 1: Blick in die Stichstraße	Foto 2: Blick auf das Bewertungsobjekt
	
Foto 3: Blick auf das Bewertungsobjekt	Foto 4: Blick auf das Bewertungsobjekt
	
Foto 5: Blick auf das Bewertungsobjekt	Foto 6: Blick auf das Bewertungsobjekt

## 6.5 Grundrisspläne

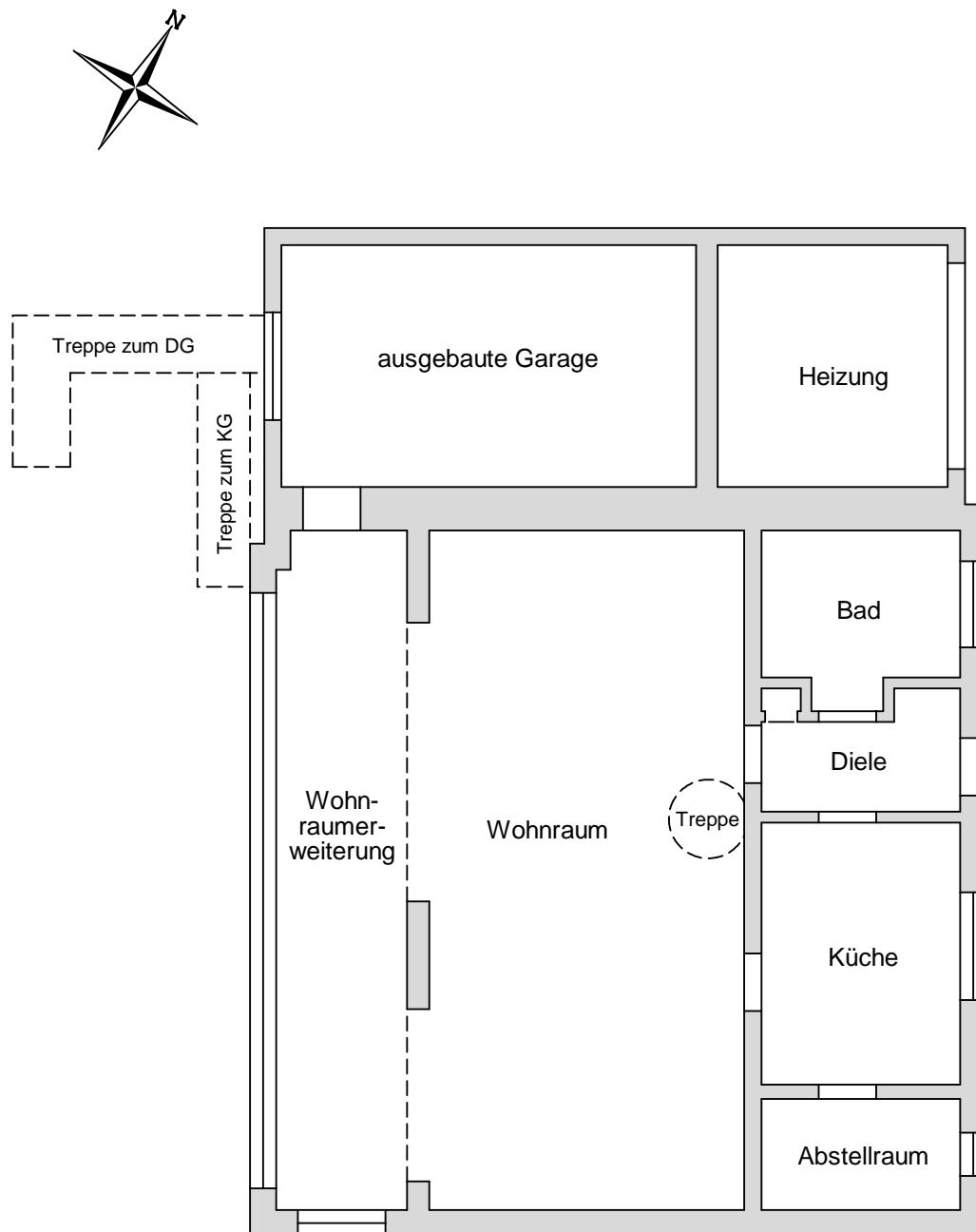
### 6.5.1 Kellergeschoß; M = 1:100



Der Grundriss wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und der ergänzenden örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.



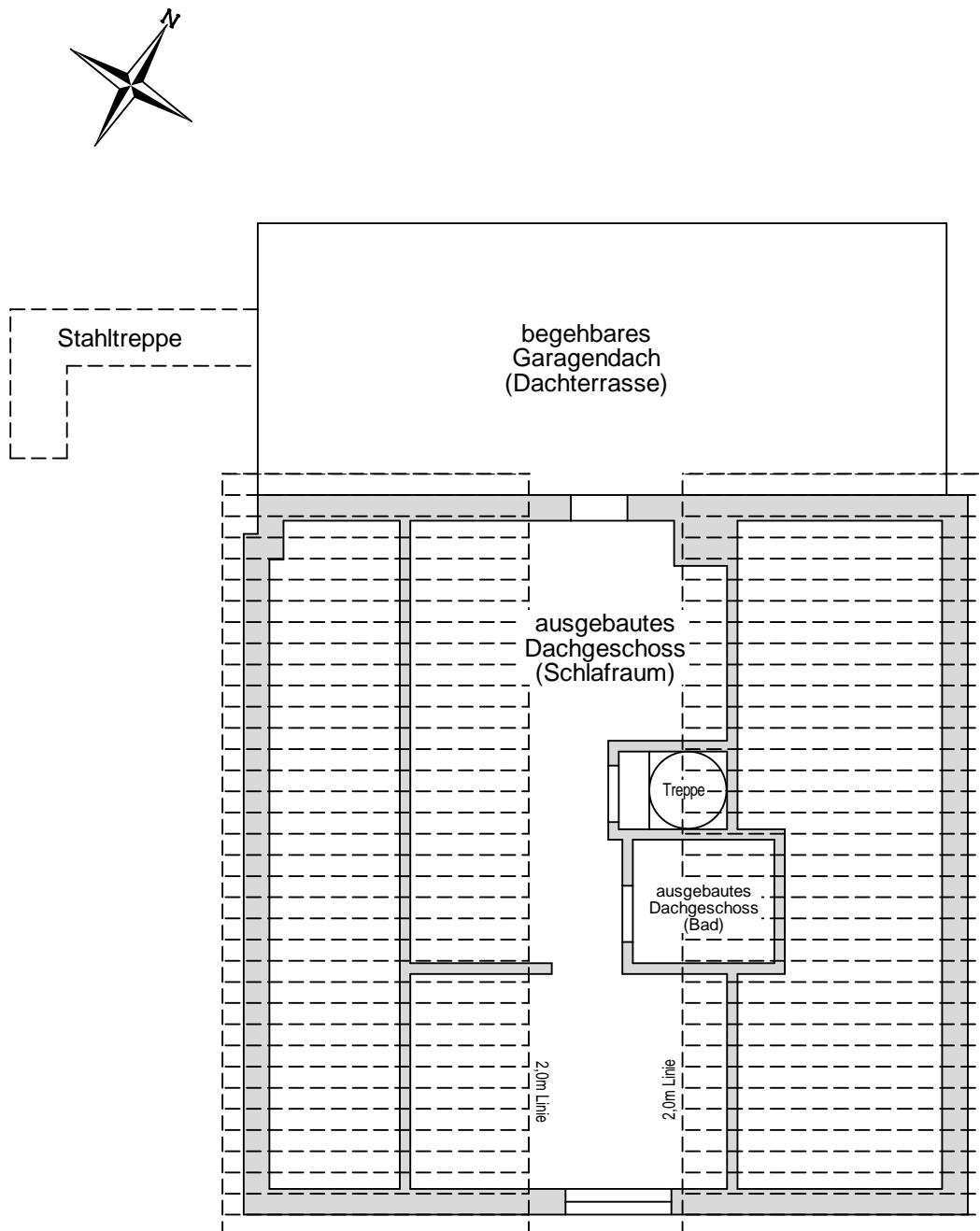
## 6.5.2 Erdgeschoss; M = 1:100



Der Grundriss wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und der ergänzenden örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.

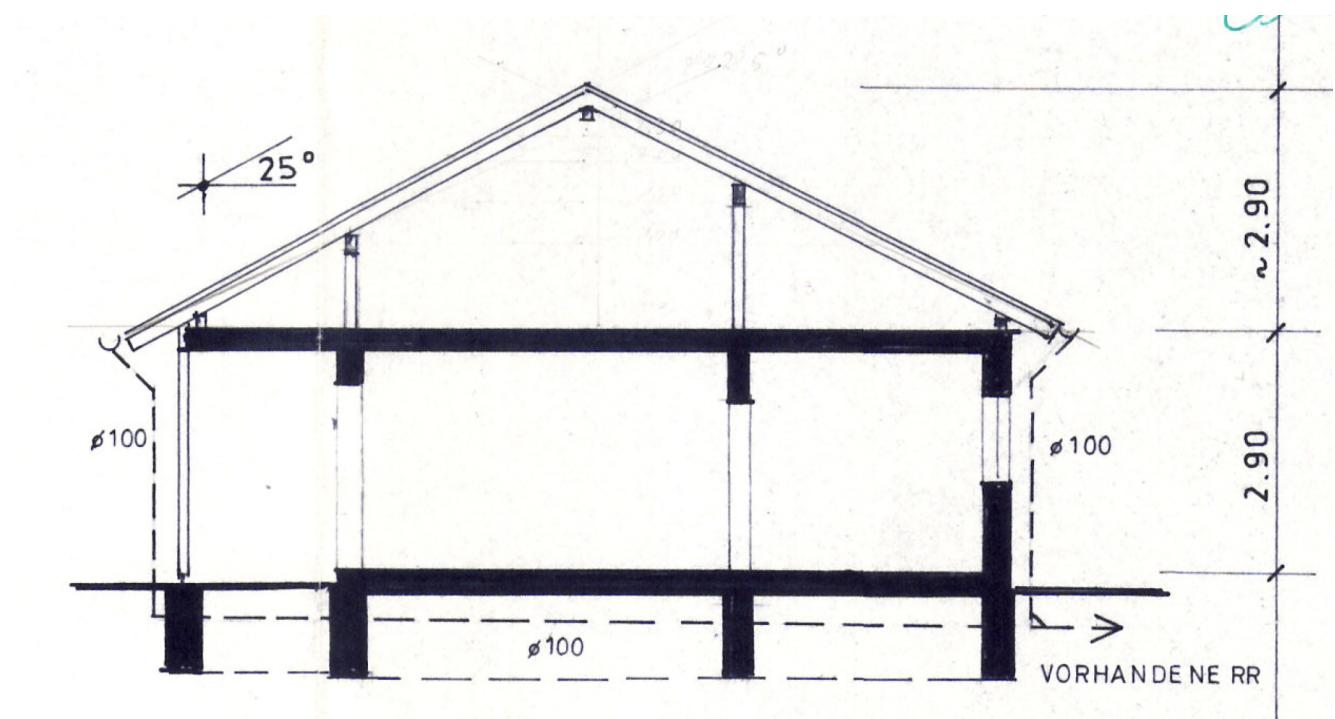


### 6.5.3 Dachgeschoss; M = 1:100



Der Grundriss wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und der ergänzenden örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.

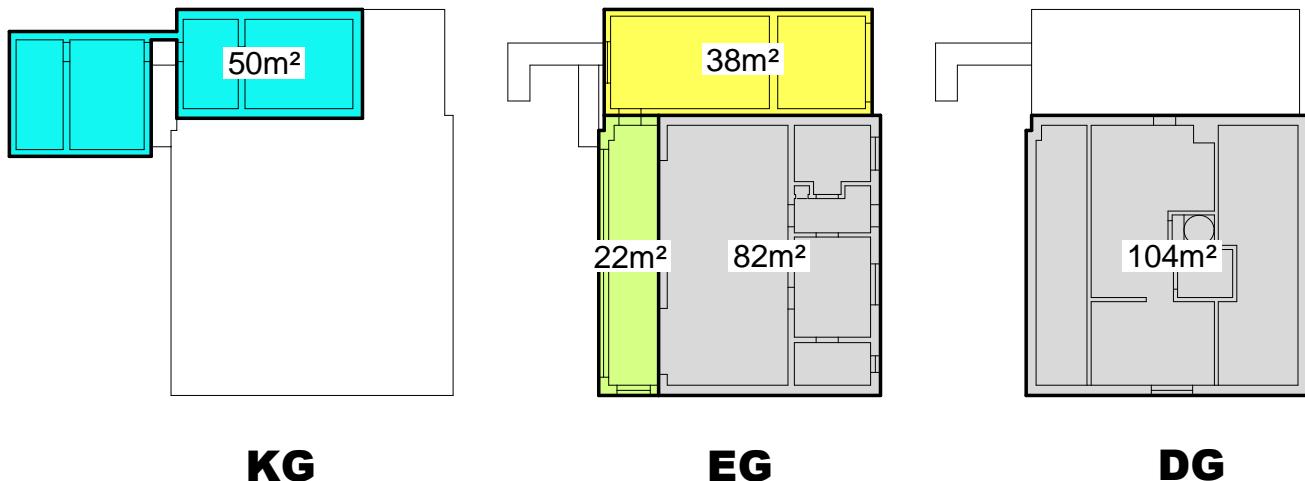
### 6.5.4 Schnitt; ohne Maßstab



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



## 6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche

**KG****EG****DG**

Gebäude: Garage

$$\begin{array}{rcl} \text{Grundfläche} & = & \text{aus CAD-Angaben} \\ \hline \text{Summe Bruttogrundfläche} & = & 38 \text{ m}^2 \\ & = & 38 \text{ m}^2 \end{array}$$

Gebäude: Wochenendhaus

$$\begin{array}{rcl} \text{Grundfläche EG} & = & \text{aus CAD-Angaben} \\ \text{Grundfläche DG} & = & \text{aus CAD-Angaben} \\ \hline \text{Summe Bruttogrundfläche} & = & 82 \text{ m}^2 \\ & = & 104 \text{ m}^2 \\ & = & 186 \text{ m}^2 \end{array}$$

Gebäude: Wohnraumerweiterung

$$\begin{array}{rcl} \text{Grundfläche} & = & \text{aus CAD-Angaben} \\ \hline \text{Summe Bruttogrundfläche} & = & 22 \text{ m}^2 \\ & = & 22 \text{ m}^2 \end{array}$$

Gebäude: Unterkellerung

$$\begin{array}{rcl} \text{Grundfläche} & = & \text{aus CAD-Angaben} \\ \hline \text{Summe Bruttogrundfläche} & = & 50 \text{ m}^2 \\ & = & 50 \text{ m}^2 \end{array}$$

### 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 Nutzflächen

Raumbezeichnung	Grundfläche	Gewicht	anrechenbare Grundfläche	rd.	
<b>Garage</b>				rd.	<b>30 m<sup>2</sup></b>
Heizung	10,78 m <sup>2</sup>	100	10,78 m <sup>2</sup>		
ausgebaut	19,44 m <sup>2</sup>	100	19,44 m <sup>2</sup>		
Summe	30,22 m <sup>2</sup>		30,22 m <sup>2</sup>		
<b>Nutzflächen im KG</b>				rd.	<b>36 m<sup>2</sup></b>
Keller 1	5,84 m <sup>2</sup>	100	5,84 m <sup>2</sup>		
Keller 2	10,80 m <sup>2</sup>	100	10,80 m <sup>2</sup>		
Keller 3	6,50 m <sup>2</sup>	100	6,50 m <sup>2</sup>		
Keller 4	12,74 m <sup>2</sup>	100	12,74 m <sup>2</sup>		
Summe	35,88 m <sup>2</sup>		35,88 m <sup>2</sup>		
<b>Wohnfläche im EG</b>				rd.	<b>67 m<sup>2</sup></b>
Bad	6,14 m <sup>2</sup>	100	6,14 m <sup>2</sup>		
Diele	4,13 m <sup>2</sup>	100	4,13 m <sup>2</sup>		
Küche	10,09 m <sup>2</sup>	100	10,09 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	4,29 m <sup>2</sup>	100	4,29 m <sup>2</sup>		
Wohnraum	42,54 m <sup>2</sup>	100	42,54 m <sup>2</sup>		
Summe	67,19 m <sup>2</sup>		67,19 m <sup>2</sup>		
<b>höherwertige Nutzfläche im EG</b>				rd.	<b>17 m<sup>2</sup></b>
Wohnraumerweiterung	17,13 m <sup>2</sup>	100	17,13 m <sup>2</sup>		
Summe	17,13 m <sup>2</sup>		17,13 m <sup>2</sup>		
<b>höherwertige Nutzfläche im DG</b>				rd.	<b>29 m<sup>2</sup></b>
ausgebautes DG (Schlafraum)	17,40 m <sup>2</sup> 10,50 m <sup>2</sup> 5,11 m <sup>2</sup> 1,56 m <sup>2</sup> 1,92 m <sup>2</sup>	100 50 50 50 50	17,40 m <sup>2</sup> 5,25 m <sup>2</sup> 2,56 m <sup>2</sup> 0,78 m <sup>2</sup> 0,96 m <sup>2</sup>		
ausgebautes DG (Bad)	1,23 m <sup>2</sup> 2,27 m <sup>2</sup>	100 50	1,23 m <sup>2</sup> 1,14 m <sup>2</sup>		
begehbares Garagendach	34,00 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>		
Summe	73,99 m <sup>2</sup>		29,31 m <sup>2</sup>		

### Legende

- Gewicht 100 = Die Raummaße wurden örtlich gemessen. Eine weitere Korrektur ist nicht erforderlich.
- Gewicht 50 = Die Grundfläche wird zu 50 % auf die Wohn- oder Nutzfläche angerechnet. Hierbei handelt es sich 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.

## 6.8 Auszug aus dem Bebauungsplan; ohne Maßstab

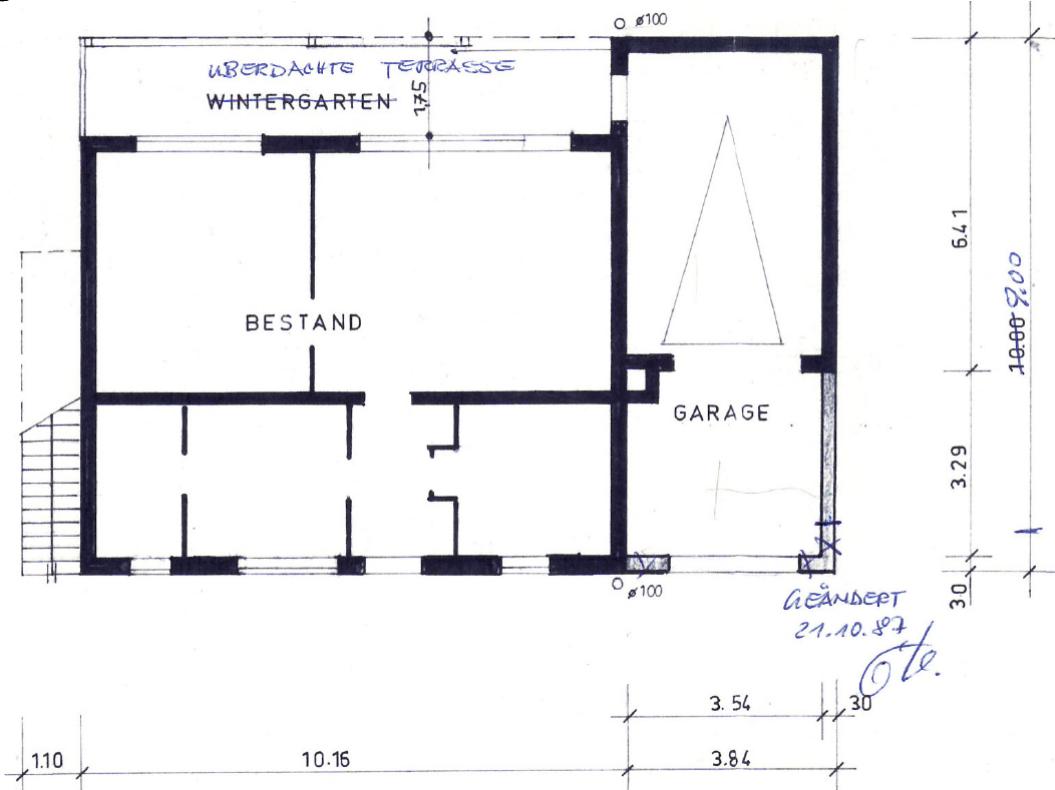


Der Auszug aus dem Bebauungsplan wurde nach Norden ausgerichtet. Die Außengrenzen des Bewertungsgrundstücks wurden mit einer roten Linie dargestellt.

## 6.9 Bauzeichnungen aus der Bauakte; ohne Maßstab

Die Grundrisse in Abstand 6.5 stellen die Nutzung am Wertermittlungsstichtag dar. Nachfolgend werden die Grundrisse aus der Bauakte der Stadt Geldern aus dem Jahr 1987 dargestellt. Diese Grundrisse waren Gegenstand der Wohnhausaufstockung und der Garagenverlängerung bzw. Gegenstand der Baugenehmigung im Jahr 1987. Die genehmigte Nutzung weicht von der ausgeübten Nutzung ab.

### 6.9.1 Erdgeschoss



### 6.9.2 Dachgeschoss

