



R. Jonat An der Niers 31 47608 Geldern

An das
Amtsgericht Geldern
Nordwall 51

47608 Geldern

Von der Industrie- u. Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten u. unbebauten Grund-
stücken, zuständig: Niederrheinische
Industrie- und Handelskammer
Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg



Sachverständigenbüro Rolf Jonat
An der Niers 31, 47608 Geldern

Tel: 02831 132789
Fax: 02831 132791
E-Mail: info@immobilienbewertung-jonat.de
Internet: www.immobilienbewertung-jonat.de

Datum: 15.07.2024
Az.: 1934/2024

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in
47647 Kerken - Nieukerk, Pastorsgat 10



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 12.07.2024 ermittelt mit rd.

340.000 €.

(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 34 Seiten inklusive 9 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
5.3 Bodenwertermittlung	14
5.4 Sachwertermittlung	14
5.5 Vergleichswertermittlung	14
5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	14
5.7 Verkehrswert	15
5.8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	15
5.9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen	15
6. Anlagen	16
6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000	16
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Kerken - Nieukerk; M = 1:20.000	17
6.3 Lageplan mit Darstellung der Aufnahme-richtung; M = 1:500	18
6.4 Fotos	19
6.5 Grundrisspläne	21
6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche	22
6.7 Berechnung der Wohn- / Nutzfläche	22

0. Ergebniszusammenstellung

Stichtage

- Wertermittlungsstichtag	:	12.07.2024
- Qualitätsstichtag	:	12.07.2024
- Tag der Ortsbesichtigung	:	12.07.2024

Objektdaten

- Objektart	:	Einfamilienwohnhaus
- Nutzung	:	Eigennutzungsobjekt
- Baujahr	:	1997
- Modernisierungen	:	--

Flächen

- Grundstücksfläche	:	358 m ²
- Wohnfläche (ohne überd. Terrassee)	:	121 m ²
- Bruttogrundfläche	:	231 m ²

Werte

- Bodenwert	:	77.000 €
- Verkehrswert	:	340.000 €
- im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	0 €
- Verkehrswert ohne b. o. G.	:	340.000 €

Marktdaten

- Sachwertfaktor im Sachwertverfahren	:	1,05
- Marktanpassung im Vergleichswertverf.	:	1,05

Verhältnisse (Verkehrswert ohne b. o. G.)

- Verkehrswert / Wohnfläche	:	2.810 €/m ²	(340.000 € / 121 m ²)
- Verkehrswert / Bruttogrundfläche	:	1.472 €/m ²	(340.000 € / 231 m ²)
- Verkehrswert / Grundstücksfläche	:	950 €/m ²	(340.000 € / 358 m ²)
- Bodenwert / Verkehrswert	:	0,23	(77.000 € / 340.000 €)
- Bruttogrundfläche / Wohnfläche	:	1,9	(231 m ² / 121 m ²)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte mit Garage
Objektadresse:	Pastorsgatz 10 in 47647 Kerken - Nieukerk
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nieukerk, Blatt 582A, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Nieukerk, Flur 38, Flurstück 290, Fläche 358 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom: Beschluss vom 22.04.2024

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundbesitzes

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Nieukerk, Blatt 582A

*Gemarkung Nieukerk, Flur 38, Flurstück 290
Freifläche, Pastorsgatz 10*

358 m²

Eigentümer: ---

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

Eigentümer / -in: laut Grundbuchauszug vom 23.04.2024: ---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten- erstellung:	Ermittlung des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- stichtag:	12.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	12.07.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	12.07.2024
Teilnehmer:	---
Benachrichtigt, jedoch nicht erschienen:	---

Besichtigungsumfang: Das Einfamilienwohnhaus und die Garage konnten ausschließlich von der öffentlichen Verkehrsfläche aus besichtigt werden.

Erhebungen des Sachverständigen: (verwendete objektbezogene Daten und Unterlagen)

- Beschluss, schriftlicher Auftrag vom 22.04.2024
- Grundbuchblatt 582A, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 23.04.2024, Amtsgericht Geldern
- Flächenangaben, www.tim-online.nrw.de
- Altlasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 06.05.2024
- Baulasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 03.05.2024
- Denkmalschutz, Internetauskunft vom 27.06.2024 (www.geoportal-niederrhein.de)
- Flächennutzungsplan - Baurecht, Internetauskunft (www.geoportal-niederrhein.de) vom 08.07.2024
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Internetauskunft vom 08.07.2024 (www.geoportal-niederrhein.de)
- abgabenrechtlicher Zustand, schriftliche Auskunft der Gemeinde Kerken vom 04.07.2024
- Ver- und Entsorgungsleitungen, Eintragungen in den Bauzeichnungen (Grundriss Kellergeschoss)
- Bauakte, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 17.05.2024, Gemeinde Kerken
- Außenbesichtigung am 12.07.2024
- Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2020 bis 01.01.2024, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 27.06.2024 (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 27.04.2024 (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 Garage) 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.

Maßgaben des Auftraggebers: keine

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Kleve

Gemeinde: Kerken

Ort und Einwohnerzahl: Die Gemeinde Kerken, bestehend aus den Ortsteilen Nieukerk, Aldekerk, Eyll, Rahm und Stenden, ist eine niederrheinische Gemeinde mit 13.000 Einwohnern und liegt im südlichen Teil des Kreises Kleve. Der Ortskern Nieukerks wurde in der Vergangenheit saniert, wobei der alte Gebäudebestand weitestgehend erhalten wurde. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und auch darüberhinausgehende, Supermärkte, diverse Gaststätten, Kirchen und sportliche Einrichtungen sind vorhanden. Weiterhin bietet die unmittelbare Umgebung Nieukerks vielfältige Freizeitmöglichkeiten, wie Reit- und Wassersport, Wandern und Radfahren.

überörtliche Verkehrslage:

Landeshauptstadt:	Düsseldorf; Entfernung 50 km
nächstgelegene größere Orte	Entfernung Nieukerk - Wesel = 20 km Entfernung Nieukerk - Krefeld = 25 km Entfernung Nieukerk - Venlo (NL) = 20 km
Autobahnzufahrt:	Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A40 in Richtung Duisburg – Venlo ist 9 km entfernt.
Bundes- Landesstraßen:	Die Bundesstraße 9 führt in Richtung Kleve und Krefeld und verläuft 1 km vom Bewertungsobjekt entfernt.
Bahnhof:	Nieukerk verfügt über einen Bahnanschluss in Richtung Kleve und Düsseldorf. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof beträgt 700 m.
Flughafen:	Nieukerk - Regionalflughafen Weeze = 25 km Nieukerk - Flughafen Düsseldorf = 50 km
nächstes öffentl. Verkehrsmittel:	In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Das Objekt liegt an der Straße „Pastorsgat 10“ in einem Wohngebiet 500 m südwestlich vom Ortskern von Nieukerk.

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. 60 m östlich befindet sich eine Turnhalle.

Immissionen: Am Tag der Ortsbesichtigung waren besondere Immissionen nicht erkennbar. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

weitere Belastungen: Altlasten sind nach Auskunft des Kreises Kleve nicht vorhanden. Auch aus den im Rahmen der Objektbesichtigung gewonnenen Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen. Das Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass das Bewertungsgrundstück nicht von Bodenverunreinigungen betroffen ist. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

topografische Grundstückslage: eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: Das Bewertungsgrundstück schließt mit einer Grenzlänge von rd. 36 m an die öffentliche Verkehrsfläche an. Siehe Lageplan in Abschnitt 6.3.

mittlere Tiefe / Breite: 26 m / 14 m

Form: unregelmäßig, Eckgrundstück

Grundstücksgröße: Flurstück 290 = 358 m²

Himmelsrichtung: Südostausrichtung

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: zweispurige Spielstraße als Sackgasse

Straßenausbau: gepflasterte Straße; Parkmöglichkeiten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden

Höhenlage: normal

Ver- und Entsorgungsleitungen: Art und Umfang der vorhandenen Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht bekannt. Ortsüblich sind Anschlüsse an elektrischen Strom, Wasser und Gas. Das Schmutzwasser wird gemäß dem Kellergeschossgrundriss in den öffentlichen Kanal eingeleitet; das anfallende Niederschlagwasser versickert auf dem Grundstück (Rigole).

Grenzverhältnisse: Das Wohnhaus wurde grenzständig zu dem Flurstück 289, die Garage zu dem Flurstück 291 errichtet.

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 Nieukerk, Blatt 582A vom 23.04.2024 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 Nieukerk, Blatt 582A vom 23.04.2024 hat eine Eintragung in Abteilung II. Eintragung vom 14.08.2023: <i>„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.“</i> <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 Baulastenverzeichnis:	Nach Auskunft des Kreises Kleve besteht keine Baulasteintragung zu Lasten des Bewertungsgrundstücks.
Denkmalschutz:	Da sich nach Einsicht in die Denkmalliste (www.geoportal-niederrhein.de) vom 27.06.2024 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 02.10.1997 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 07a -2. Änderung. In diesem Bebauungsplan wurde das Grundstück als „WA = allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens in einem allgemeinen Wohngebiet richtet sich nach § 4 der BauNVO und ist wie folgt definiert: „Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“ Weiterhin wurden für das Antragsgrundstück folgende Festsetzungen getroffen:

- maximal 2 Wohnungen
- maximal eingeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl = 0,4
- Geschossflächenzahl = 0,5
- Bauweise = Einzel- und Doppelhausbebauung
- Dachneigung 40 bis 45°
- maximale Bautiefe = 12 m

Das Wohnhaus wurde in der Vergangenheit in südöstlicher Richtung um eine Überdachung/Wintergarten erweitert. Diese Erweiterung liegt überwiegend außerhalb der überbaubaren Fläche.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung, jedoch im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung. Eine Überprüfung der Gestaltungssatzung ergab, dass diese keine besonderen verkehrswertbeeinflussende Festsetzungen enthält.

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, insbesondere die der Terrassenüberdachung vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 Gebäudebeschreibung für das Einfamilienwohnhaus

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

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit wird die nachfolgende Baubeschreibung ausschließlich anhand der Baubeschreibung aus der Bauakte und der Außenbesichtigung durchgeführt. Die örtlich vorhandene 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 Doppelhaushälfte	
Geschosse:	KG, EG, ausgebautes DG, ausgebauter SB	
Baujahr:	1997 (Jahr der Bauantragsunterlagen)	
Erweiterungen:	Im Jahr 2008 wurde das Wohnhaus um eine Terrassenüberdachung in südöstlicher Richtung erweitert. Hierzu wurde von der Gemeinde Kerken am 23.09.2008 eine Genehmigungsfreistellung ausgestellt. Die Gemeinde teilte in der Genehmigungsfreistellung weiterhin mit, dass Genehmigungs- und Erlaubnisvorbehalte nach anderen Rechtsvorschriften unberührt bleiben.	
Modernisierungen:	nicht bekannt	
Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Gründung:	Bodenplatte	
Außenwände:	KG:	gegossene Wanne oder Mauerwerk
	EG - SB:	Mauerwerk mit Wärmedämmung und Klinkerverblendung
Innenwände:	KG - SB:	Mauerwerk und/oder Leichtbauwände
Geschossdecken:	KG - DG:	Stahlbetondecken
	DG - SB:	Holzbalkendecke

Geschosstreppen:	KG - SB:	nicht bekannt
Raumaufteilung:		siehe Grundrisse in Abschnitt 6.5
Bodenbeläge:		nicht bekannt
Türen:	Eingang:	Holz-, Leichtmetall- oder Kunststofftür mit Glaseinsatz und seitlichem Glaselement
	Innen:	nicht bekannt
Fenster:	KG:	nicht bekannt
	EG - SB:	Holz- oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster mit Verschattung im DG
Rollläden:	KG:	nicht vorhanden
	EG - DG:	manuelle und/oder elektrisch gesteuerte Kunststoffrolllos
	SB:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:		Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass ein Anschluss an das öffentliche Stromnetz vorhanden ist. Weiterhin wird ein baujahrstypischer 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
besondere Bauteile:		Dachgaube, Terrassenüberdachung mit Verschattung
besondere Einrichtungen:		Alarmanlage
Belichtung und Besonnung:		Ausreichend. Die natürliche Belichtung wird durch äußere Einflüsse (Bäume, Bebauung, ...) nicht beeinträchtigt.
Belüftung:		nicht bekannt
Grundrissgestaltung:		Der Grundriss entspricht gemäß den vorliegenden Bauzeichnungen den heutigen Wohnanforderungen.
Baumängel und Bauschäden:		Straßenseitig waren keine besonderen Bauschäden und/oder Baumängel 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. Wirtschaftliche Wertminderungen waren augenscheinlich am Wertermittlungsstichtag nicht erkennbar.

3.2 Nebengebäude

Garage: Garage in massiver Bauweise

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: 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 Wohngebiet an einer verkehrsberuhigten Straße. Im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnlage als "gut" einzustufen. Es bestehen günstige Anschlüsse an überregionale Verkehrsmittel (Bundesstraße, Autobahn, Eisenbahn). Kindergärten und Schulen sind im Ort oder mittels öffentlicher Verkehrsmittel gut zu erreichen. Das Umfeld wird überwiegend durch Wohngebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Störende Umwelteinflüsse (Geruch, Geräusche, ...) waren am Tag der Ortsbesichtigung nicht feststellbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Grundstück

Das Wohnhaus und die Garage wurden auf einem Grundstück errichtet, welches eine für die Objektart durchschnittliche Grundstücksgröße besitzt. Der Garten des Eckgrundstücks ist nach Südosten ausgerichtet. Die gartenseitige Einsehbarkeit ist durch die Ecklage erhöht.

Gebäude

Eine Besichtigung der Gebäude war nicht möglich. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass sich die Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden 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 einer Garage 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

siehe Originalgutachten

5.3 Bodenwertermittlung

siehe Originalgutachten

5.4 Sachwertermittlung

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

Definition

siehe Originalgutachten

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. 340.000 €,
der Vergleichswert mit rd. 345.000 € ermittelt.

Ableitung des Verkehrswerts aus den Verfahrensergebnissen

siehe Originalgutachten

5.7 Verkehrswert

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 47647 Kerken - Nieukerk, Pastorsgat 10 wird der nach § 74 a ZVG festzusetzende **Verkehrswert** zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2024 mit

340.000 €

in Worten: dreihundertvierzigtausend 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 15.07.2024

.....
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

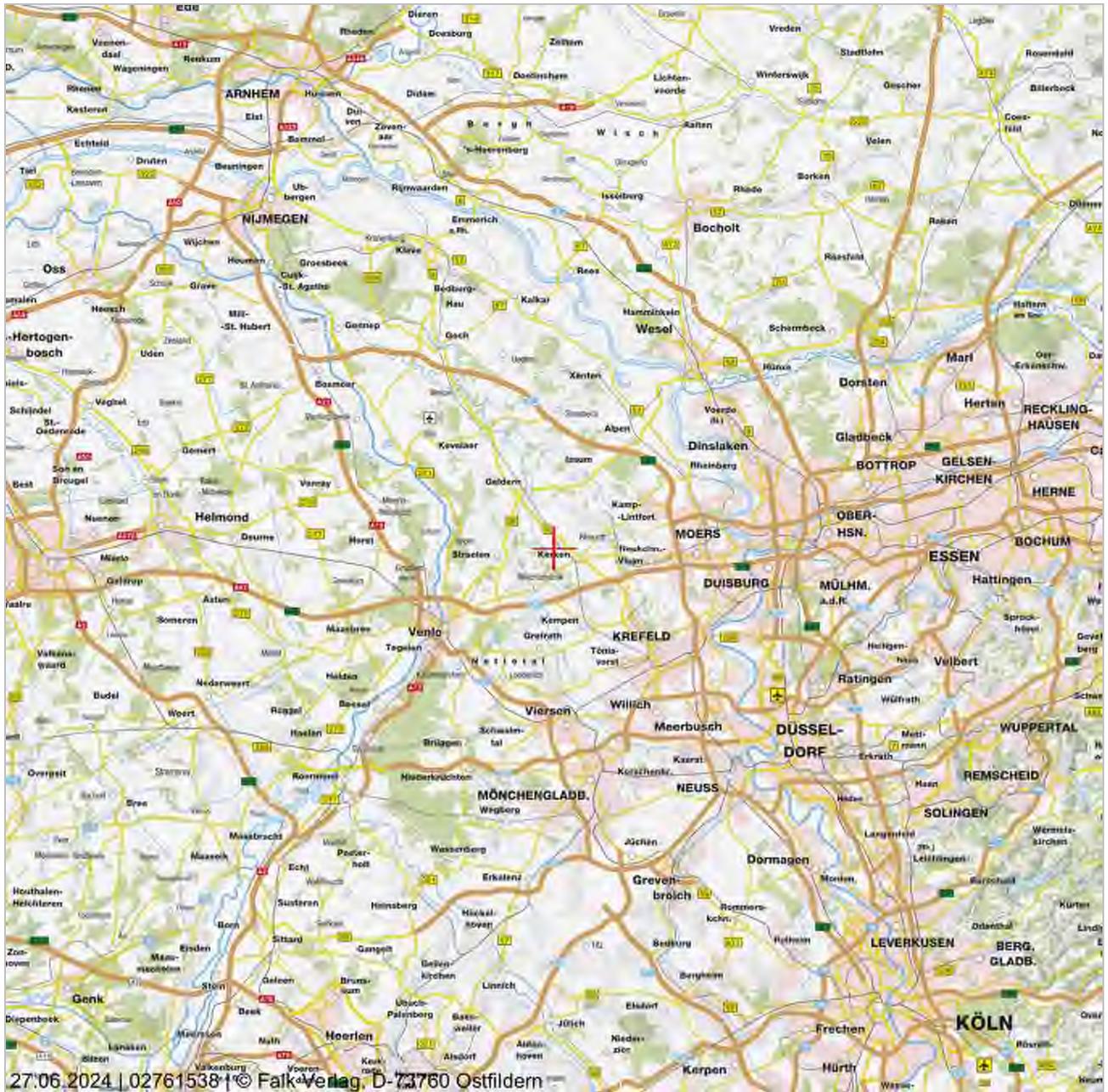
siehe Originalgutachten

5.9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen

siehe Originalgutachten

6. Anlagen

6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000

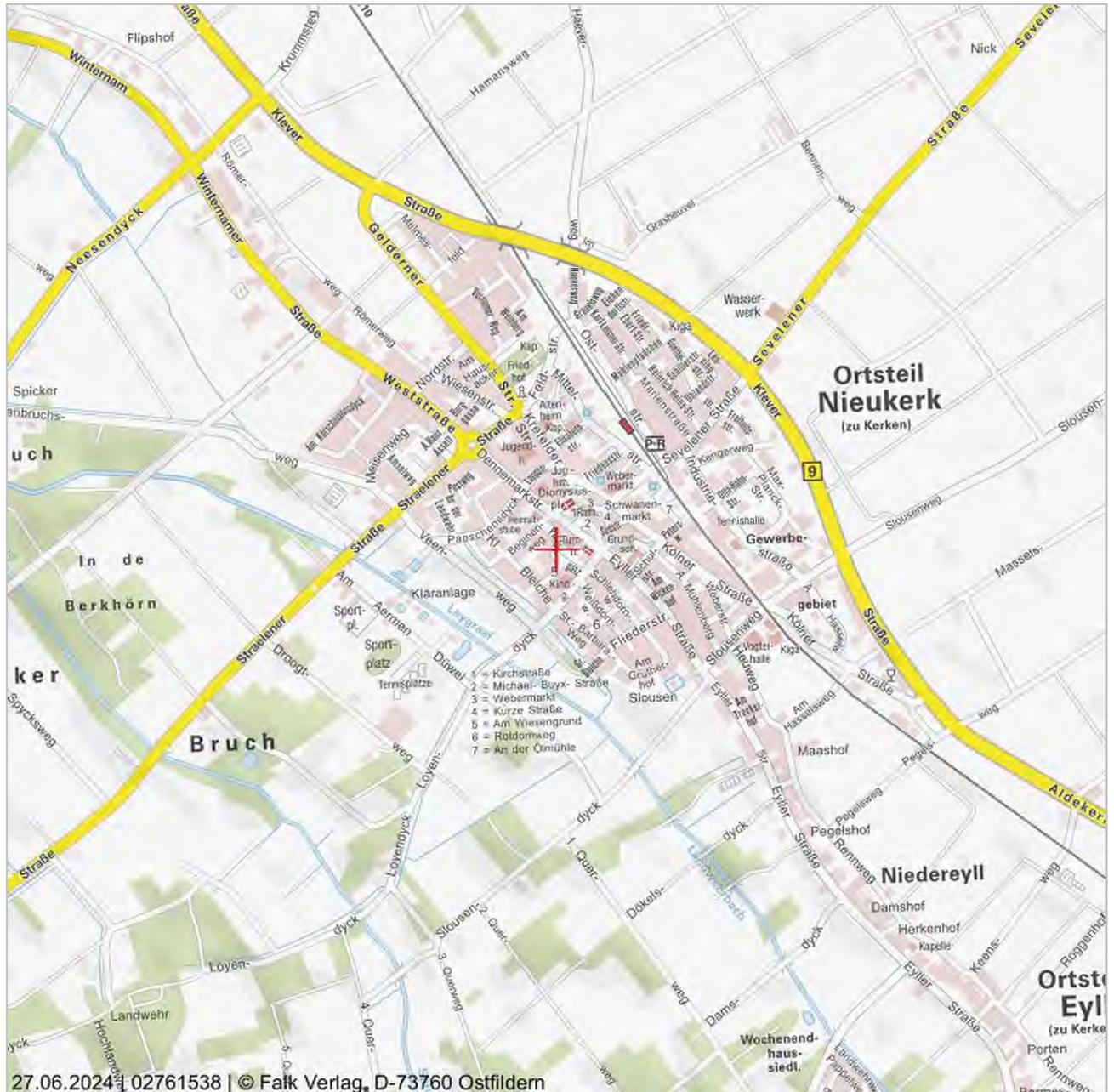


Quelle: MairDumont GmbH und Co. KG

Aktualität: Stand 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 Kerken - Nieukerk; M = 1:20.000



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 Aufnahme­richtung; M = 1:500



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

6.4 Fotos

Aufnahmerrichtung siehe Abschnitt 6.3



Foto 1: Blick in die Straße „Pastorsgatz“



Foto 2: Blick in die Straße „Pastorsgatz“



Foto 3: Blick in die Straße „Pastorsgatz“



Foto 4: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 5: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 6: Blick auf das Bewertungsobjekt

Aufnahmerrichtung siehe Abschnitt 6.3



Foto 7: Blick auf das Bewertungsobjekt



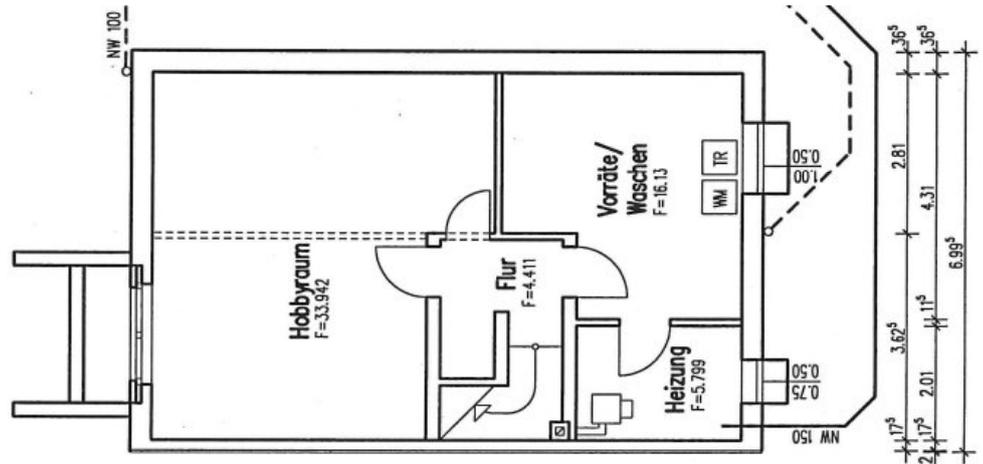
Foto 8: Blick auf das Bewertungsobjekt



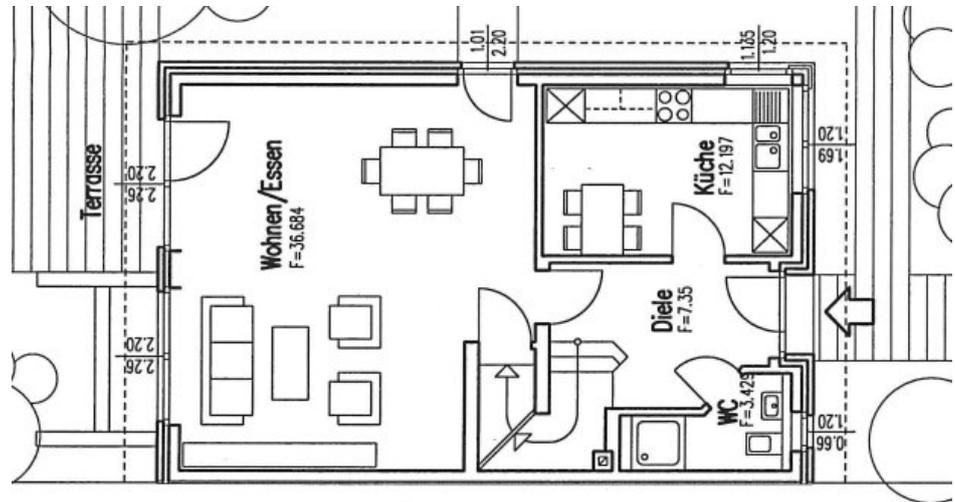
Foto 9: Blick auf das Bewertungsobjekt

6.5 Grundrisspläne

Kellergeschoss ohne Maßstab



Erdgeschoss ohne Maßstab



Dachgeschoss ohne Maßstab

