



R. Jonat An der Niers 31 47608 Geldern

An das
Amtsgericht Geldern
Nordwall 51

47608 Geldern

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



Sachverständigenbüro Rolf Jonat
An der Niers 31, 47608 Geldern

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

Datum: 23.12.2024
Az.: 2017/2024

Gutachten

über den Verkehrswert für das mit einem
Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in
47652 Weeze, Gocher Str. 48



Der Verkehrswert des im Altlastenkataster als Altstandort geführten Grundstücks
wurde zum Stichtag 30.10.2024 ermittelt mit rd.

235.000 €.

(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 33 Seiten inklusive 7 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	11
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1 Gebäudebeschreibung für das Mehrfamilienwohnhaus	12
3.2 Nebengebäude	14
3.3 Flächenangaben	14
3.4 Energetische Angaben	14
3.5 Außenanlagen	14
4. Gebäude- und Marktbeurteilung	15
4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude	15
4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	15
5. Ermittlung des Verkehrswerts	16
5.1 Grundstücksdaten	16
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	16
5.3 Bodenwertermittlung	16
5.4 Ertragswertermittlung	16
5.5 Plausibilisierung des vorläufigen Ertragswerts	16
5.6 Bewertung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	16
5.7 Bewertung der Rechte und Belastungen	17
5.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	17
5.9 Verkehrswert	18
5.10 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	19
5.11 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen	19
6. Anlagen	20
6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000	20
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Weeze; M = 1:20.000	21
6.3 Lageplan mit Darstellung der Aufnahmerichtung; M = 1:500	22
6.4 Fotos	23
6.5 Grundrisspläne	25
6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche	26
6.7 Ableitung der Wohnflächen	26

0. Ergebniszusammenstellung

Stichtage

- Wertermittlungsstichtag	:	30.10.2024
- Qualitätsstichtag	:	30.10.2024
- Tag der Ortsbesichtigung	:	30.10.2024

Objektdaten

- Objektart	:	Mehrfamilienwohnhaus
- Nutzung	:	Renditeobjekt
- Baujahr	:	1961
- Modernisierungen	:	1970-1975
- Jahresnettokaltmiete	:	18.660 €

Flächen

- Wohnfläche	:	258 m ²
- Bruttogrundfläche	:	581 m ²
- Grundstücksfläche	:	959 m ²

Werte

- Bodenwert	:	125.000 €
- Verkehrswert	:	235.000 €
- im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Rechte / Belastungen	:	-10.000 €
- zusätzliche Marktanpassung	:	-26.000 €
- Verkehrswert ohne b. o. G.	:	271.000 €

Marktdaten

- Sachwertfaktor	:	--
- Liegenschaftszinssatz	:	3,5 %

Verhältnisse (Verkehrswert ohne b. o. G.)

- Verkehrswert / Wohnfläche	:	1.050 €/m ²	(271.000 € / 258 m ²)
- Verkehrswert / Bruttogrundfläche	:	466 €/m ²	(271.000 € / 581 m ²)
- Verkehrswert / Grundstücksfläche	:	283 €/m ²	(271.000 € / 959 m ²)
- Verkehrswert / Jahresnettokaltmiete	:	14,5	(271.000 € / 18.660 €)
- Bodenwert / Verkehrswert	:	0,46	(125.000 € / 271.000 €)
- Bruttogrundfläche / Wohnfläche	:	2,25	(581 m ² / 258 m ²)
- Miete / Wohnfläche	:	6,03 €/m ²	(18.660 € / 258 m ² / 12)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt:	Mehrfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage und Fahrradgarage / Abstellraum
Objektadresse:	Gocher Str. 48 in 47652 Weeze
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Weeze, Blatt 370A, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Weeze, Flur 23, Flurstück 158, Fläche 959 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber / -in:	Amtsgericht Geldern, Nordwall 51, 47608 Geldern
Auftrag vom:	Beschluss vom 01.10.2024 <i>„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundbesitzes <u>Grundbuchbezeichnung:</u> Grundbuch von Weeze, Blatt 370A Gemarkung Weeze, Flur 23, Flurstück 158, Gocher Str. 48, 959 m² Eigentümer: --- soll nach § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des angegebenen Objekts eingeholt werden.</i>
Eigentümer:	laut Grundbuchauszug vom 30.07.2024: ---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-erstellung:	Ermittlung des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	30.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	30.10.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	30.10.2024
Teilnehmer:	---
Benachrichtigt, jedoch nicht erschienen:	---
Besichtigungsumfang:	Von dem Mehrfamilienwohnhaus konnte nur ein Kellerraum von innen besichtigt werden. Von außen war das Bewertungsobjekt bis auf den nordöstlichen Grundstücksbereich frei zugänglich. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 1.4.

Erhebungen des Sachverständigen: (verwendete objektbezogene Daten und Unterlagen)

- Beschluss, schriftlicher Auftrag vom 01.10.2024
- Grundbuchblatt 370A, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 30.07.2024, Amtsgericht Geldern
- Flächenangaben, Internetauskunft (www.tim-online.nrw.de) vom 10.10.2024
- Altlasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 14.11.2024
- Baulasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 04.11.2024
- Denkmalschutz, Internetauskunft vom 23.12.2024 (www.geoportal-niederrhein.de)
- Flächennutzungsplan - Baurecht, Internetauskunft (www.geoportal-niederrhein.de) vom 23.12.2024
- Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Internetauskunft vom 23.12.2024 (www.geoportal-niederrhein.de)
- abgabenrechtlicher Zustand, schriftliche Auskunft der Gemeinde Weeze vom 11.11.2024
- Ver- und Entsorgungsleitungen, mündliche Auskunft des Eigentümers am Tag der Ortsbesichtigung
- Bauakte, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 17.10.2024, Gemeinde Weeze
- Bestandsaufnahme und Gebäudeaufmaß, Vergleich des Bestands mit den Angaben aus der Bauakte sowie eigenes Aufmaß vom 30.10.2024
- Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2019 bis 01.01.2024, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 23.12.2024 (www.boris.nrw.de)
- Flurkarte vom 10.10.2024, www.tim-online.nrw.de
- Mietspiegel und Vergleichsmieten aus eigenen Unterlagen
- Bestandsmieten, erhalten vom Eigentümer am Tag der Ortsbesichtigung
- Übersichtsplan und Stadtplan, Internetauskunft der Firma „on-geo GmbH“ vom 23.12.2024 (www.on-geo.de)
- Anmerkung: Der Eigentümer erklärt, dass die von ihm gemachten Angaben am Ortstermin vollständig und richtig sind.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besondere Sachverhalte:

Von dem Mehrfamilienwohnhaus konnte lediglich ein Kellerraum von innen besichtigt werden. Der Keller konnte zudem nur mit einer Taschenlampe besichtigt werden. Die Besichtigung wurde hierdurch eingeschränkt. Eine Innenbesichtigung der übrigen Gebäudeteile des Wohnhauses und der Garage konnte am Tag der Ortsbesichtigung nicht ermöglicht werden. Der nordöstliche Grundstücksbereich war nicht einsehbar.

Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass sich das Gebäude im Inneren und im nordöstlichen Grundstücksbereich auch von außen in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und Bauschäden und/oder Baumängel nicht vorhanden sind. Weiterhin wird unterstellt, dass sich das Gebäude in einem bewohnbaren Zustand befindet, und die Gebäudeausstattung den heutigen Wohnanforderungen entspricht. Für die eingeschränkte und fehlende Innenbesichtigung wird **kein** Sicherheitsabschlag am Verkehrswert angebracht.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich nach Auskunft des Kreises Kleve um ein ehemaliges Tankstellengrundstück. **Die Erläuterungen in Abschnitt 2.3 „Altlasten“ sind zu beachten.**

Das Bewertungsobjekt wird örtlich als Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten genutzt. **Die Erläuterungen in Abschnitt 2.5 „Bauordnungsrecht sind zu beachten.**

Maßgaben des Auftraggebers:

keine

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Kleve		
Gemeinde:	Weeze		
Ort und Einwohnerzahl:	Die Gemeinde Weeze (ca. 10.000 Einwohner) gliedert sich in den geschlossenen Ort, den Ortsteil Wemb, in das Gebiet des Flughafens Weeze und in 16 Bauernschaften. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden. In der Gemeinde gibt es sechs Kindergärten und zwei Grundschulen.		
überörtliche Verkehrslage:	Landeshauptstadt:	Düsseldorf; Entfernung ca. 80 km	
	nächstgelegene größere Orte	Entfernung Weeze - Wesel	= ca. 50 km
		Entfernung Weeze - Krefeld	= ca. 60 km
		Entfernung Weeze - Nimwegen (NL)	= ca. 50 km
	Autobahnzufahrt:	Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A57 in Richtung Nimwegen und Köln ist ca. 3 km entfernt.	
	Bundes- Landesstraßen:	Die Bundesstraße 9 führt in Richtung Kleve und Düsseldorf und verläuft ca. 1 km vom Bewertungsobjekt entfernt.	
	Bahnhof:	Weeze verfügt über einen Bahnanschluss in Richtung Kleve und Düsseldorf. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof beträgt ca. 0,7 km.	
	Flughafen:	Weeze - Regionalflughafen Weeze	= ca. 8 km
		Weeze - Flughafen Düsseldorf	= ca. 75 km
	nächstes öffentl. Verkehrsmittel:	In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle.	

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Objekt liegt an der „Gocher Str. 48“ in einem Wohngebiet im nördlichen Gemeindegebiet. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Stadtkern beträgt rd. 1 km.
Wohnlage:	mittlere 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 geschlossener Bauweise.
Immissionen:	Am Tag der Ortsbesichtigung waren <u>besondere</u> Immissionen nicht erkennbar. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Das Bewertungsgrundstück schließt mit einer Grenzlänge von rd. 35 m an die öffentliche Verkehrsfläche an. Siehe Lageplan in Abschnitt 6.3.
mittlere Tiefe / Breite:	40 m / 27 m
Form:	annähernd rechteckig
Grundstücksgröße:	Flurstück 158 = 959 m ²
Himmelsrichtung:	Ostausrichtung
topografische Grundstückslage:	eben

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	zweispurige Ortsstraße, Ortsein- / Ausfahrtstraße
Straßenausbau:	asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen; Parkmöglichkeiten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf gekennzeichneten Flächen vorhanden
Höhenlage:	normal
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Anschlüsse an elektrischen Strom und Wasser sind aus öffentlicher Versorgung vorhanden. Das Schmutz- und Niederschlagwasser wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet.
Grenzverhältnisse:	Die Pkw-Garage wurde grenzständig zu dem nördlich angrenzenden Flurstück 172, die Fahrradgarage zu den Flurstücken 139 und 207 errichtet.
Baugrund, Grundwasser:	Nach mündlicher Auskunft des Eigentümers am Besichtigungstag liegt ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund vor. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Altlasten:	Der Kreis Kleve teilte in seinem Schreiben vom 14.11.2024 Folgendes mit:

„Für das Grundstück Weeze, Gocher Straße 48, ist in dem von mir geführten Kataster nach § 8 Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LbodSchG) derzeit eine Eintragung vorhanden. Es handelt sich um den Altstandort „ehemalige ----Tankstelle, Gocher Straße“, der im Kataster unter dem Aktenzeichen 693216-485 geführt wird. Nach meiner Kenntnis wurde vor Ort zwischen 1965 und 1971 eine Tankstelle betrieben. Die Tankstelle wurde scheinbar zumindest weitestgehend zurückgebaut. Heute wird das Grundstück zu Wohnzwecken genutzt. Genauere Erkenntnisse, die eine Gefährdungsbeurteilung ermöglichen würden, liegen mir nicht vor. Untergrundverunreinigungen können somit nicht ausgeschlossen werden, auch wenn es keine konkreten Hinweise auf entsprechende Belastungen gibt. Die Einstufung als Verdachtsfläche müsste bei entsprechenden Nutzungsänderungen berücksichtigt werden.“

Unter Umständen wären – je nach Maßnahme – gutachterliche Untersuchungen notwendig. Ich weise darauf hin, dass das Kataster laufend fortgeführt wird, spätere Änderungen sind daher möglich.“

Auch wenn u.U. kein aktueller Handlungsbedarf besteht, wirkt sich schon die Einordnung des Kreises Kleve als Altstandort auf den örtlichen Grundstücksmarkt negativ aus. Spätestens bei Baumaßnahmen in Form von baulichen Erweiterungen oder in Form einer Neubebauung werden auf dem Bewertungsgrundstück weitere Bodenuntersuchungen erforderlich sein.

Da es sich bei dem Grundstück um ein ehemaliges Tankstellengelände aus den sechziger Jahren handelt, sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung kann nicht geklärt werden, ob Bodenverunreinigungen tatsächlich vorhanden sind. Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass das Bewertungsgrundstück nicht von Bodenverunreinigungen betroffen ist. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Vor einer vermögensmäßigen Disposition ist eine Bodenuntersuchung durchführen zu lassen. Sollen die Bodenuntersuchungen zu abweichenden Erkenntnissen führen, ist das Gutachten entsprechend zu überarbeiten und an die Bodensanierungskosten und weitere Werteinflüssen (merkantiler Minderwert) anzupassen. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodenverunreinigungen je nach Umfang zu erheblichen Sanierungskosten führen können.

Hochwasser: 150 m östlich des Bewertungsgrundstücks verläuft die Niers. Gemäß der Hochwasserkarte für das Land NRW liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem gefährdeten Bereich. Der Eigentümer gab am Ortstermin weiterhin an, dass in der Vergangenheit keine wertbeeinflussenden Hochwasserereignisse stattgefunden haben. Nachfolgend wird die Wertermittlung unter der Annahme erstellt, dass das Bewertungsgrundstück nicht durch Hochwasser gefährdet ist.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Rechte: Das Grundbuch von Weeze, Blatt 370A vom 30.07.2024 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 Weeze, Blatt 370A vom 30.07.2024 hat eine Eintragung in Abteilung II.

Eintragung vom 30.07.2024:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.“

Anmerkung:

Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchblatts im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Weiterhin werden Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sein können, in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden.

Bodenordnungs-
verfahren:

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:

Das Bewertungsgrundstück ist nicht vom Denkmalschutz betroffen.

Flächennutzungsplan:

Darstellung als Wohnbaufläche (W)

Baurecht:

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Zulässig ist ein Vorhaben in diesem Bereich dann, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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 Bauakte wurde dem Sachverständigen von der Gemeinde Weeze zur Verfügung gestellt. In der Vergangenheit wurde der zweigeschossige Gebäudeteil allgemein als „Wohnhaus“ bezeichnet. Aus den Bauzeichnungen, die vom Architekten im Rahmen der Gebäudeaufstockung eingereicht wurden, geht eine Wohneinheit im Erdgeschoss und eine Wohneinheit im Obergeschoss hervor. Mit der Genehmigung aus dem Jahr 1974 wurde eine dritte Wohneinheit in der ehemaligen Waschhalle genehmigt. Aus den vorliegenden Unterlagen gehen somit drei genehmigte Wohneinheiten hervor, von denen sich zwei im Erdgeschoss und eine im Obergeschoss befinden.

Örtlich wird das Gebäude als Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten genutzt. Nach Auskunft des Eigentümers existieren im Erd- und im Obergeschoss jeweils 2 Wohneinheiten. Die fünfte Wohneinheit befindet sich nach Auskunft des Eigentümers im Dachgeschoss.

Für die Unterteilung des Obergeschosses in zwei Wohneinheiten und den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken liegen keine Bauantragsunterlagen mit Genehmigungsvermerk vor.

Da für das ausgebaute Dachgeschoss keine genehmigten Unterlagen vorliegen, der Zugang zum Dachgeschoss nicht bekannt ist, das Vorhandensein eines zweiten Rettungswegs nicht ersichtlich ist und ob der Ausbau unter zusätzlicher Berücksichtigung des erforderlichen Schall- und Brandschutzes genehmigungsfähig ist, **fließt die ausgebaute Fläche im Dachgeschoss nicht in die Wertermittlung ein.**

Für das Obergeschoss wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass eine Unterteilung in zwei Wohneinheiten genehmigungsfähig ist. Diese Annahme wird damit begründet, da im Obergeschoss in den genehmigten Bauzeichnungen bereits ein separates Gästezimmer mit Bad dargestellt wird. **Das Wohnhaus fließt somit als Mehrfamilienwohnhaus mit vier Wohneinheiten in die Bewertung ein.**

An der südlichen Grundstücksgrenze wurde ein Nebengebäude errichtet. Hierzu liegen ebenfalls keine genehmigten Bauzeichnungen vor. Aufgrund der auf dem südlich angrenzenden Flurstück errichteten Garagenzeile besteht die Vermutung, dass das bewertungsgegenständliche Nebengebäude als Fahrradgarage und Mülltonnenabstellraum genehmigungsfähig ist. Das Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass das Nebengebäude als Fahrradgarage genehmigungsfähig ist.

Vor einer vermögensmäßigen Disposition sind die Annahmen im Obergeschoss des Wohnhauses und zu dem an der südlichen Grenze errichteten Nebengebäude durch eine Bauvoranfrage prüfen zu lassen. Sollte das Ergebnis der Bauvoranfrage von den vorgenannten Annahmen abweichen, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung durchgeführt.

Anmerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht untersucht. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand gem. § 3 ImmoWertV (Grundstücksqualität):	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV. Definition: „ <i>Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind</i> “. Diese Definition trifft auf das Bewertungsgrundstück zu, da es zum Wertermittlungstichtag 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 Weeze 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 insoweit 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 Mehrfamilienwohnhaus

In der folgenden Gebäudebeschreibung werden für die unterschiedlichen Geschosse folgende Abkürzungen benutzt: KG = Kellergeschoss, EG = Erdgeschoss, OG = Obergeschoss, DG = Dachgeschoss, SB = Spitzboden.

Aufgrund der überwiegend fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit wird die nachfolgende Beschreibung ausschließlich anhand der Baubeschreibung aus der Bauakte und der Außenbesichtigung durchgeführt.

Art des Gebäudes:	freistehendes Mehrfamilienwohnhaus	
Geschosse:	tlw. KG, EG, OG, DG, nicht ausbaufähiger SB	
Ursprungsbaujahr:	1961 wurde der Bauantrag für ein Einfamilienwohnhaus mit Tankstelle genehmigt.	
Erweiterungen:	1970 wurde die Aufstockung des ursprünglich eingeschossigen Wohnhauses genehmigt. Mit der Genehmigung aus dem Jahr 1974 wurde die ehemalige Waschhalle zu einer Wohnung umgenutzt. Hierbei handelt es sich um den eingeschossigen Gebäudeteil am nördlichen Giebel (Anbau 1). 1975 wurde die Errichtung eines Wintergartens an der östlichen Gebäudeaußenwand genehmigt (Anbau 2).	
Modernisierungen:	Wert erhöhende oder Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungsmaßnahmen wurden nach Auskunft des Eigentümers in den letzten Jahren nicht durchgeführt.	
Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Gründung:	Bodenplatte auf Fundamenten	
Außenwände:	KG:	gegossene Wanne
	EG - SB:	Mauerwerk mit Klinkerverblendung

Innenwände:	KG - DG: SB:	Mauerwerk nicht vorhanden
Geschossdecken:	KG - DG: DG - SB:	Stahlbetondecken Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	KG - EG: EG - DG:	Stahlbetontreppe Stahlterpe mit Holzstufen
Raumaufteilung:	siehe Grundrisse in Abschnitt 6.5	
Bodenbeläge:	einfacher bis mittlerer Standard	
Türen:	Haustür: Wohnungen: Zimmertüren:	Leichtmetalltür mit Glaseinsatz Holztüren mit Holzzargen und Spion sowie elektrischem Türöffner Holztüren mit Holzzargen
Fenster:	KG: EG - DG:	Stahlfenster mit Einfachverglasung Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach) aus den achtziger Jahren, Glasbausteine im OG
Rollläden:	manuelle Kunststoffrollos im EG und OG	
Elektroinstallation:	Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden. Die Elektroinstallation entspricht dem baujahrstypischen Standard.	
Heizung:	Ölzentralheizung (1987, Angabe des Eigentümers) mit Stahltank im KG, Wärmeverteilung über Rippenheizkörper	
Sanitäre Installation:	einfacher Standard	
Küchenausstattung:	Die vorhandenen Küchen sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.	
Dach:	flach geneigtes Satteldach als Holzbalkenkonstruktion, Betondachsteineindeckung, baujahrstypische Dämmung im DG, keine Dämmung im SB	
besondere Bauteile:	Überdachung hinter der Garage und dem Anbau 1 (gemäß Flurkarte)	
besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden	
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend; die natürliche Belichtung wird durch äußere Einflüsse (Bäume, Bebauung, ...) nicht beeinträchtigt.	
Belüftung:	natürliche Belüftung	
Grundriss:	Die Grundrissanordnung der einzelnen Wohnungen ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht bekannt. Die Wohnungen im Obergeschoss haben keinen Freisitz.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	

Baumängel und
Bauschäden:

Im Kellergeschoss waren an den Kelleraußenwänden bereichsweise Feuchtigkeitsschäden erkennbar. Die Heizung ist nach Auskunft des Eigentümers aus dem Jahr 1987. Diesbezüglich ist kurzfristig mit einer Modernisierungsmaßnahme zu rechnen. Der Eigentümer gab weiterhin an, dass die Dachflächenfenster im DG Instandsetzungsbedürftig sind. Weiter Bauschäden und Baumängel waren am Wertermittlungstichtag augenscheinlich von außen nicht erkennbar und sind nach Auskunft des Eigentümers auch nicht vorhanden.

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 am Wertermittlungstichtag augenscheinlich erkennbar:

- vermutlich fehlende / unzureichende Außenwanddämmung
- vermutlich fehlende / unzureichende Dachdämmung
- vermutlich unzureichende Schalldämmung zwischen den einzelnen Geschossen
- vermutlich unzureichende Absperrungen gegen aufsteigende Feuchtigkeit

3.2 Nebengebäude

Garage:

Baujahr 1974, Flachdachgarage in massiver Bauweise, manuelles Stahlschwinger, Holzbalkendecke mit Bitumeneindeckung, keine Innenbesichtigung

Fahrradgarage /
Abstellraum:

Baujahr nicht bekannt, Fahrradgarage oder Abstellraum, siehe Foto 10, keine Innenbesichtigung

3.3 Flächenangaben

verw. Unterlagen:

Baupläne und Maße aus dem Liegenschaftskataster

Bruttogrundfläche:

siehe Abschnitt 6.6 „Berechnung der Bruttogrundfläche“

Wohnfläche:

siehe Abschnitt 6.7 „Ableitung der Wohnfläche“

3.4 Energetische Angaben

Energieausweis:

Ein Energieausweis konnte vom Eigentümer nicht vorgelegt werden.

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 gewachsenen Wohngebiet an einer Ortsein- bzw. Ortsausfahrtstraße. 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 Nebengebäude wurden auf einem Grundstück errichtet, welches eine für die Objektart überdurchschnittliche Grundstücksgröße besitzt. Das Grundstück besitzt eine überdurchschnittliche Vorgartentiefe. Bauliche Erweiterungen sind aus den in Abschnitt 2.3 „Altlasten“ genannten Gründen mit einem Risiko verbunden.

Gebäude

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein zweigeschossiges, tlw. unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus. Aus den in Abschnitt 2.5 „Bauordnungsrecht“ genannten Gründen werden vier der fünf vorhandenen Wohnungen bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Die Anzahl der Wohnungen und die Wohnungsgrößen konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht überprüft werden. Ebenso war der Modernisierungsgrad und der Ausstattungsstandard des Gebäudes nicht feststellbar. Aufgrund des Baujahrs sind dem Gebäude vermutlich einfache energetische Eigenschaften zuzuordnen.

4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Nach Auskunft des Eigentümers beträgt die Bestandmiete der 4 Wohnungen im Erd- und Obergeschoss 1.322 €. Die Garage wird einem Mieter unentgeltlich zur Nutzung überlassen. Die Mietverträge liegen dem Sachverständigen nicht vor. Bei einer Mietfläche von 258 m² im Erd- und Obergeschoss entspricht dies einer Nettokaltmiete von 5,12 €/m².

Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung/Nutzbarkeit

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

Angebot und Nachfrage

Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt war in den letzten Jahren hoch, das Angebot gering. Seit Anfang 2022 führen globale Ereignisse zu Beeinträchtigungen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Leben. Steigende Kapitalmarktzinsen, eine hohe Inflationsrate, steigende Baupreise und steigende Energiekosten sowie die ungeklärte Diskussion bezüglich der zukünftig noch zulässigen Heizungssysteme und den damit verbundenen sonstigen Modernisierungsaufwendungen dämpfen die Lage auf dem Immobilienmarkt. Der mittlerweile verminderten Nachfrage steht ein steigendes Angebot gegenüber. Aufgrund der vorgenannten und sich schnell verändernden Einflüsse wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses bzw. der angesetzten Marktdaten empfohlen.

5. Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus und zwei Nebengebäuden bebaute Grundstück in 47652 Weeze, Gocher Str. 48 zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 ermittelt.

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

siehe Originalgutachten

5.3 Bodenwertermittlung

siehe Originalgutachten

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Ertragswertberechnung

siehe Originalgutachten

5.4.2 Ertragswertberechnung

siehe Originalgutachten

5.5 Plausibilisierung des vorläufigen Ertragswerts

siehe Originalgutachten

5.6 Bewertung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Feuchtigkeitsschäden im KG

0 €

Im Kellergeschoss waren bereichsweise an den Kelleraußenwänden Feuchtigkeitsschäden erkennbar. Bei diesem Schadensbild handelt es sich um einen hinzunehmenden Umstand, da eine diesbezügliche Sanierung sehr kostenintensiv ist, die Kosten in keinem Verhältnis zum wirtschaftlichen Nutzen stehen und eine Sanierung u. U. aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist. Es handelt sich hierbei somit um einen hinzunehmenden Baumangel. Für den Keller kommt daher eine ausschließliche Nutzung als Abstellraum/einfache Nutzfläche in Betracht.

Heizungsanlage

10.000 €

Die Heizungsanlage stammt nach mündlicher Auskunft des Eigentümers am Tag der Ortsbesichtigung aus dem Jahr 1987. Aufgrund des Alters ist die Heizungsanlage in den nächsten Jahren zu erneuern. Diese kurzfristig anstehenden Investitionskosten wird ein potenzieller Käufer in seine Kaufpreisüberlegungen einbeziehen. Die Wertbeeinflussung (nicht tatsächliche Kosten) wird daher pauschal mit 10.000 € geschätzt.

Fenster im DG

0 €

Die Fenster im DG sind nach Auskunft des Eigentümers instandsetzungsbedürftig. Gemäß den Erläuterungen in Abschnitt 2.5 ist die örtlich als Wohnfläche genutzte Fläche im Dachgeschoss nicht Gegenstand der Bewertung. Analog dazu fließt der Zustand der Dachflächenfenster in diese Wertermittlung wertneutral in die Bewertung ein, da unterstellt wird, dass der Zustand der Fenster für ein fiktiv nicht ausgebautes Dachgeschoss ausreichend ist.

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**-10.000 €****5.7 Bewertung der Rechte und Belastungen**

Bei dem Bewertungsobjekt bestehen keine, den Verkehrswert beeinflussende Rechte oder Belastungen.

5.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV unter Würdigung der Aussagefähigkeit des oder der Verfahren abzuleiten.

Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und der Verfügbarkeit und der Zuverlässigkeit, der für das jeweilige Wertermittlungsverfahren erforderlichen Marktdaten bestimmt.

Wie schon in Abschnitt 5.2 „Verfahrenswahl mit Begründung“ erläutert wurde, handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein Renditeobjekt. Der Verkehrswert ist somit bezüglich der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten aus dem Ertragswertverfahren abzuleiten.

In Abschnitt 5.2 wurde ebenfalls erläutert, dass die für das Ertragswertverfahren erforderlichen Marktdaten in guter Qualität zur Verfügung standen. Die Qualitäten der Marktdaten stehen der ausschließlichen Ableitung des Verkehrswerts aus dem Ertragswertverfahren somit nicht entgegen.

In Abschnitt 5.4.2 wurde der vorläufige Ertragswert ermittelt und in Abschnitt 5.5 plausibilisiert. Der Verkehrswert ermittelt sich wie folgt:

vorläufiger Ertragswert	=	270.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-10.000 €
Rechte und Belastungen	=	0.000 €
vorläufiger Verkehrswert	=	260.000 €
	rd.	260.000 €

5.9 Verkehrswert

In Abschnitt 5.8 wurde der vorläufige Verkehrswert mit 260.000 € ermittelt. In Abschnitt 2.3 „Altlasten“ wurde die Auskunft des Kreises Kleve wiedergegeben, wonach das Grundstück im Altlastenkataster als Altstandort geführt wird.

Der vorgenannte Abschnitt führt weiterhin aus, dass im Rahmen dieser Wertermittlung nicht geklärt werden kann, ob Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Aufgrund der historischen Nutzung des Bewertungsgrundstücks als Tankstellengelände sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen.

Das Gutachten wurde unter der Annahme erstellt, dass Bodenverunreinigungen nicht vorhanden sind. Die Eintragung des Bewertungsgrundstücks als Altstandort schränkt jedoch darüberhinausgehend die Marktgängigkeit des Bewertungsgrundstücks ein. Diesbezüglich anzubringende Abschläge können aus dem Grundstücksmarkt nicht abgeleitet werden. Für diese Wertermittlung wird die eingeschränkte Marktgängigkeit mit einem frei geschätzten Abschlag von 10 % berücksichtigt.

vorläufiger Verkehrswert Grundstücks	260.000 €
Marktanpassungsabschlag (10 %)	- 26.000 €
Verkehrswert des Grundstücks	= 234.000 €
	rd. 235.000 €

Vor einer vermögensmäßigen Disposition ist eine Bodenuntersuchung durchführen zu lassen. Sollten die Bodenuntersuchungen zu dem Ergebnis kommen, dass Bodenverunreinigungen und ein Sanierungsbedarf vorhanden sind, ist das Gutachten entsprechend zu überarbeiten und an die Bodensanierungskosten und weitere Werteeinflüsse (merkantiler Minderwert) anzupassen. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodenverunreinigungen je nach Umfang zu erheblichen Sanierungskosten führen können.

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus und zwei Nebengebäuden bebaute Grundstück in 47652 Weeze, Gocher Str. 48 wird der nach § 74 a ZVG festzusetzende **Verkehrswert** zum Wertermittlungstichtag 30.10.2024 mit

235.000 €

in Worten: zweihundertfünfunddreißigtausend 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 23.12.2024

.....
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)

5.10 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

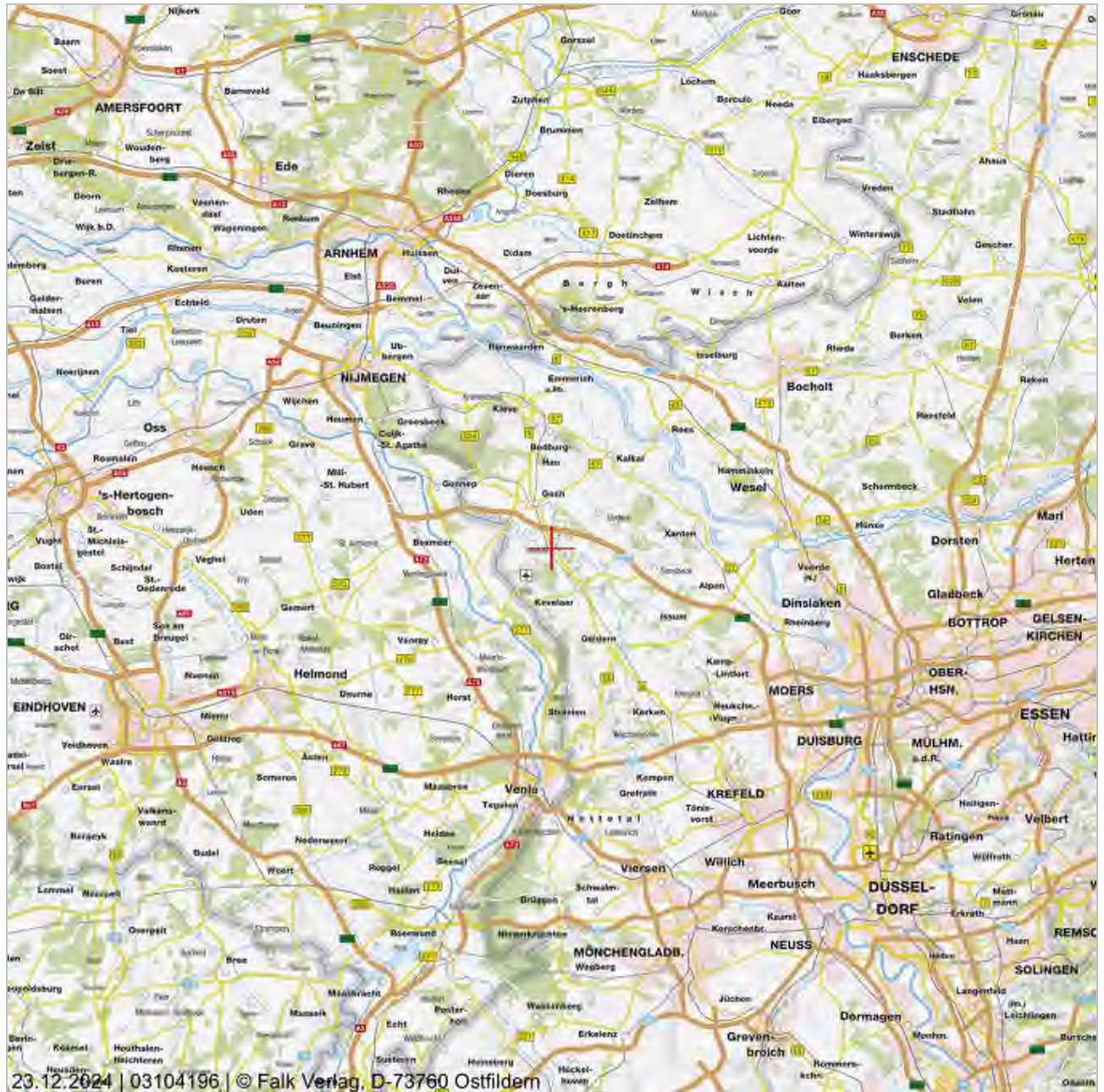
siehe Originalgutachten

5.11 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen

siehe Originalgutachten

6. Anlagen

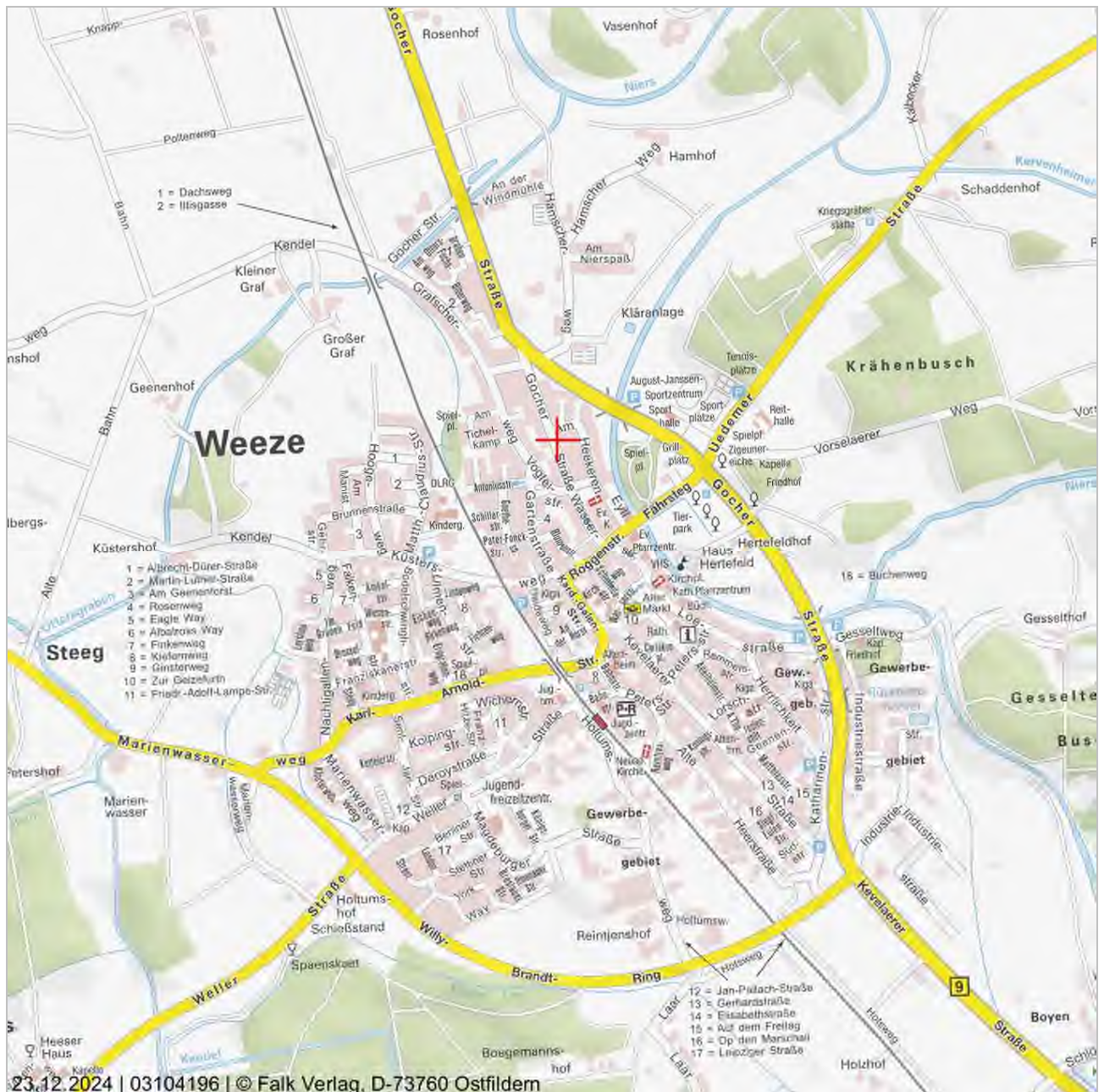
6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000



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.

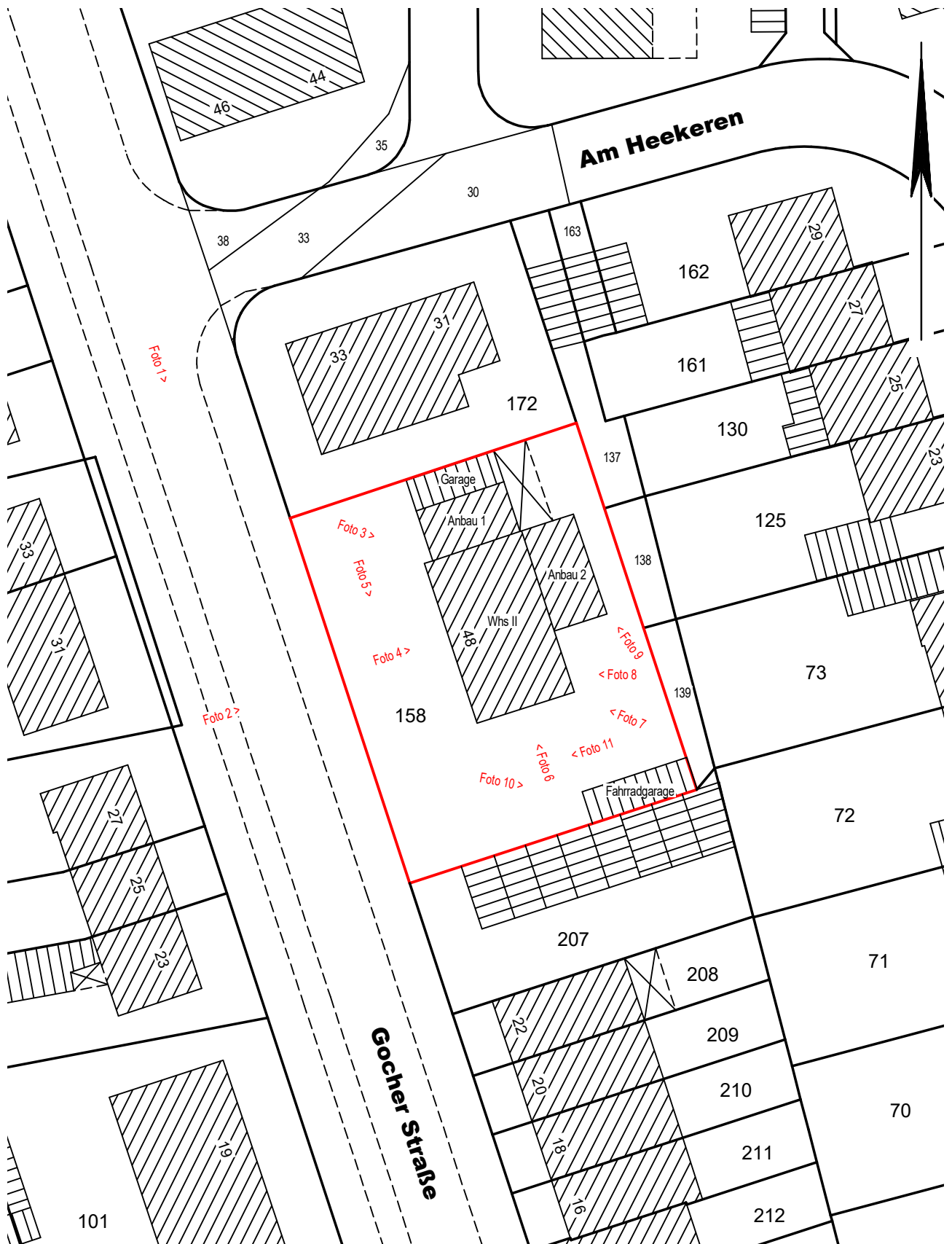
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Weeze; M = 1:20.000



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 Aufnahme- richtung; 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 Gocher Straße



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

Aufnahmerichtung siehe Abschnitt 6.3



Foto 7: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 8: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 9: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 10: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 11: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 12: Öltank im KG

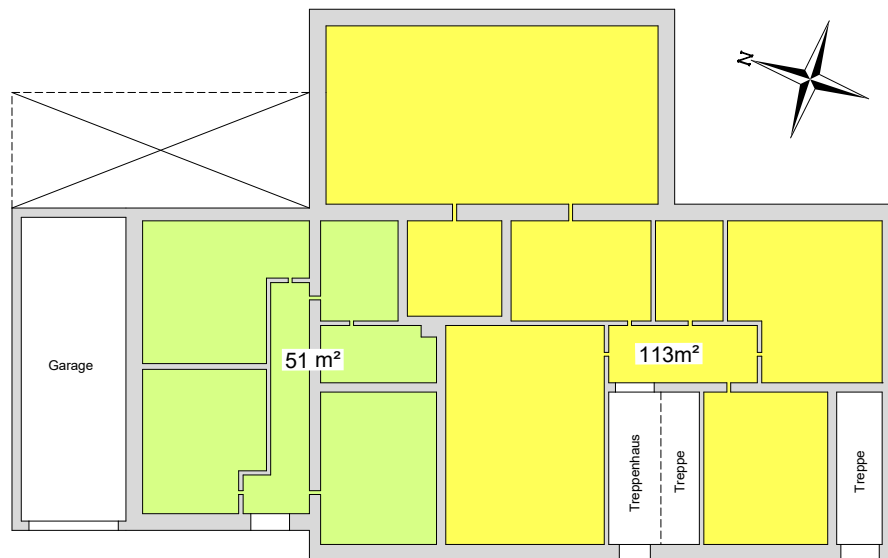
Die Innenaufnahme wurde mit der Zustimmung des Eigentümers in das Gutachten aufgenommen.

6.5 Grundrisspläne

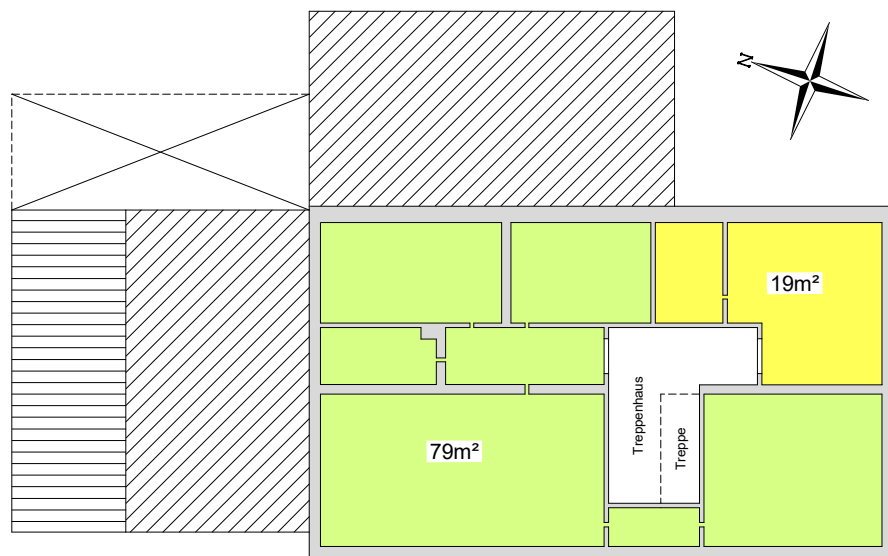
6.5.1 Kellergeschoss

Ein Kellergeschossgrundriss liegt nicht vor. Aufgrund der eingeschränkten Innenbesichtigungsmöglichkeit war ein örtliches Aufmaß nicht möglich.

6.5.2 Erdgeschoss; ohne Maßstab



6.5.3 Obergeschoss; ohne Maßstab



6.5.4 Dachgeschoss

Ein Dachgeschossgrundriss liegt nicht vor. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit war ein örtliches Aufmaß nicht möglich.

6.5.5 Anmerkung

Die Grundrisse wurden aus den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte erstellt. Die örtliche Grundrissituation weicht von der Darstellung ab, da vom Eigentümer abweichende Wohnflächenangaben mitgeteilt wurden. Die Grundrisse und die Flächenangaben in den Abschnitten 6.5.2 und 6.5.3 dienen ausschließlich zur Berechnung der örtlich vorhandenen Gesamtwohnfläche. Aufgrund der vorgenannten Erläuterungen können aus den Grundrissen in den Abschnitten 6.5.2 und 6.5.3 keine Grundrissituationen und Wohnungsgrößen abgeleitet werden.

6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Grundfläche KG	=	keine Maße vorhanden freie Schätzung	=	70 m ²
+ Grundfläche EG	=	15,27 m * 9,26 m + 4,76 m * 8,37 m + 5,01 m * 9,57 m	=	229 m ²
+ Grundfläche OG	=	15,27 m * 9,26 m	=	141 m ²
+ Grundfläche DG	=	15,27 m * 9,26 m	=	141 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	581 m²

Gebäude: Pkw-Garage

Grundfläche KG	=	8,40 m * 2,95 m	=	25 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	25 m²

Gebäude: Fahrradgarage

Grundfläche KG	=	10,00 m * 3,00 m	=	30 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	30 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.

6.7 Ableitung der Wohnflächen

Vom Eigentümer wurden folgende Wohnungsgrößen mitgeteilt:

Erdgeschoss	Wohnung 1	:	70 m ²
Erdgeschoss	Wohnung 2	:	85 m ²
Obergeschoss	Wohnung 3	:	60 m ²
Obergeschoss	Wohnung 4	:	43 m ²
Summe		:	258 m ²

Die vom Eigentümer mit 70 m² mitgeteilte Wohnfläche im Dachgeschoss bleibt aus den in Abschnitt 2.5 „Bauordnungsrecht“ genannten Gründen unberücksichtigt.

In den Abschnitten 6.5.2 und 6.5.3 wurde die Gesamtwohnfläche mit (51 m² + 113 m² + 79 m² + 19 m²) 262 m² ermittelt. Aufgrund der geringen Abweichung werden die Wohnflächenangaben des Eigentümers in der Summe plausibilisiert. Die Richtigkeit der jeweiligen Wohnungsgrößen konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht überprüft werden.

In der Wertermittlung werden die vom Eigentümer mitgeteilten Wohnflächenangaben angehalten, sie sind jedoch nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die örtlich vorhandenen Wohnungsgrößen können von den vom Eigentümer mitgeteilten Wohnungsgrößen abweichen.