



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](mailto:info@immobilienbewertung-jonat.de)  
Internet: [www.immobiliienbewertung-jonat.de](http://www.immobiliienbewertung-jonat.de)

Datum: 12.02.2025  
Az.: 2051/2024

# Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in  
47661 Issum – Sevelen, Grüner Weg 5

sowie eines separaten Garagengrundstücks an der Weststraße



Die Verkehrswerte der **unbelasteten** Grundstücke wurden zum Stichtag 15.01.2025 ermittelt mit rd.

<b>Wohnhaus</b>	<b>Flurstück 127</b>	<b>165.000 €</b>
<b>Garage</b>	<b>Flurstücke 228, 253, 382</b>	<b>13.000 €</b>

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

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es um Anlagen und Erklärungen gekürzt wurde. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02831/123-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Geldern einsehen.

Das Originalgutachten enthält 36 Seiten inklusive 8 Seiten Anlagen. Ausfertigung: Internetversion

## Inhaltsverzeichnis

<b>0. Ergebniszusammenstellung für das Wohnhausgrundstück</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	5
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
<b>2. Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>7</b>
2.1 Lage	7
2.2 Gestalt und Form	8
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4 Privatrechtliche Situation	9
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>11</b>
3.1 Gebäudebeschreibung für das Einfamilienwohnhaus	11
3.2 Nebengebäude	13
3.3 Flächenangaben	13
3.4 Energetische Angaben	13
3.5 Außenanlagen	13
<b>4. Gebäude- und Marktbeurteilung</b>	<b>14</b>
4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude	14
4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	14
<b>5. Ermittlung des Verkehrswerts - Wohnhausgrundstück</b>	<b>15</b>
5.1 Grundstücksdaten	15
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.3 Bodenwertermittlung	15
5.4 Sachwertermittlung	15
5.5 Vergleichswertermittlung	15
5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	15
5.7 Verkehrswert	15
<b>6. Ermittlung des Verkehrswerts – Garagenflurstück</b>	<b>16</b>
6.1 Grundstücksdaten	16
6.2 Ertragswertverfahren	16
6.3 Plausibilisierung	16
6.4 Verkehrswert	16
<b>7. Schlussklärung</b>	<b>17</b>
<b>8. Urheberschutz, Haftung, Rechtsgrundlagen, Literatur</b>	<b>17</b>
8.1 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	17
8.2 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen	17
<b>9. Anlagen</b>	<b>18</b>
9.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000	18
9.2 Auszug aus der Straßenkarte von Issum - Sevelen; M = 1:20.000	19
9.3 Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks; ohne Maßstab	20
9.4 Fotos	21
9.5 Grundrisspläne	23
9.6 Berechnung der Bruttogrundfläche	24
9.7 Berechnung der Wohnfläche	25

## 0. Ergebniszusammenstellung für das Wohnhausgrundstück

### Stichtage

- Wertermittlungsstichtag	:	15.01.2025
- Qualitätsstichtag	:	15.01.2025
- Tag der ersten Ortsbesichtigung	:	15.01.2025

### Objektdaten

- Objektart	:	Einfamilienwohnhaus
- Nutzung	:	Eigennutzungsobjekt
- Baujahr	:	1965

### Flächen

- Wohnfläche	:	90 m <sup>2</sup> (siehe Abschnitt 9.7)
- Bruttogrundfläche	:	248 m <sup>2</sup>
- Grundstücksfläche	:	210 m <sup>2</sup>

### Werte

- Bodenwert	:	43.000 €
- Verkehrswert	:	165.000 €
- im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	0 €
- Verkehrswert ohne b. o. G.	:	165.000 €

### Marktdaten

- Sachwertfaktor im Sachwertverfahren	:	1,20
- Marktanpassung im Vergleichswertverf.	:	1,00

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

- Verkehrswert / Wohnfläche	:	1.833 €/m <sup>2</sup>	(165.000 € / 90 m <sup>2</sup> )
- Verkehrswert / Bruttogrundfläche	:	665 €/m <sup>2</sup>	(165.000 € / 248 m <sup>2</sup> )
- Verkehrswert / Grundstücksfläche	:	786 €/m <sup>2</sup>	(165.000 € / 210 m <sup>2</sup> )
- Bodenwert / Verkehrswert	:	0,26	(43.000 € / 165.000 €)
- Bruttogrundfläche / Wohnfläche	:	2,75	(248 m <sup>2</sup> / 90 m <sup>2</sup> )

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus als Reihemittelhaus mit Garage auf einem separaten Garagengrundstück

Objektadresse: Grüner Weg 5 in 47661 Issum – Sevelen

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Flurstück	Nutzung
	Sevelen	125	2	127	Wohnhaus
	Sevelen	125	3	228	Garage
	Sevelen	1084	1	382	Garagenhof
	Sevelen	1084	2	253	Garagenhof

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Anteil
	Sevelen	12	127	210 m <sup>2</sup>	1/1
	Sevelen	12	228	18 m <sup>2</sup>	1/1
	Sevelen	12	382	51 m <sup>2</sup>	1/11
	Sevelen	12	253	219 m <sup>2</sup>	1/11

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom: Beschluss vom 02.12.2024

*„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an den Grundbesitzen in der Gemarkung Sevelen*

Grundbuchbezeichnung:

**Grundbuch von Sevelen, Blatt 1084, BV lfd. Nr. 1**

1/11 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Sevelen, Flur 12, Flurstück 382, Verkehrsfläche, Weststraße, Größe 51 m<sup>2</sup>

Grundbuchbezeichnung:

**Grundbuch von Sevelen, Blatt 1084, BV lfd. Nr. 2**

1/11 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Sevelen, Flur 12, Flurstück 253, Verkehrsfläche, Weststraße, Größe 219 m<sup>2</sup>

Grundbuchbezeichnung:

**Grundbuch von Sevelen, Blatt 125, BV lfd. Nr. 2**

Gemarkung Sevelen, Flur 12, Flurstück 127, Gebäude- und Freifläche, Grüner Weg 5, Größe 210 m<sup>2</sup>

Grundbuchbezeichnung:

**Grundbuch von Sevelen, Blatt 125, BV lfd. Nr. 3**

Gemarkung Sevelen, Flur 12, Flurstück 228, Gebäude- und Freifläche, Weststraße, Größe 18 m<sup>2</sup>

Eigentümer:

a) ---

b) ---

c) ---

*soll gemäß §§ 180, 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des angegebenen Objekts eingeholt werden.*

Eigentümer: laut Grundbuchauszüge vom 22.10.2024: ----

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-erstellung: Ermittlung des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Grundbesitzes

Wertermittlungstichtag: 15.01.2025 (Tag der ersten Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 15.01.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Ortsbesichtigungen: 15.01.2025 und 07.02.2025

Teilnehmer: ---

Benachrichtigt, jedoch nicht erschienen: ---

Besichtigungsumfang: Das Einfamilienwohnhaus und die Garage konnten ausschließlich von außen besichtigt werden. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 1.4.

Erhebungen des Sachverständigen: (verwendete objektbezogene Daten und Unterlagen)

- Beschluss vom 02.12.2024
- Grundbuchblätter 125 und 1084, unbeglaubigte Kopien der Grundbuchblätter vom 22.10.2024, Amtsgericht Geldern
- Flächenangaben, Internetauskunft ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) vom 07.02.2025
- Altlasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 09.12.2024
- Baulasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 12.12.2024
- Denkmalschutz, Internetauskunft vom 10.02.2025 ([www.geoportal-niederrhein.de](http://www.geoportal-niederrhein.de))
- Flächennutzungsplan - Baurecht, Internetauskunft ([www.geoportal-niederrhein.de](http://www.geoportal-niederrhein.de)) vom 07.02.2025
- Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Internetauskunft vom 07.02.2025 ([www.geoportal-niederrhein.de](http://www.geoportal-niederrhein.de))
- abgabenrechtlicher Zustand, telefonische Auskunft der Gemeinde Issum vom 10.02.2025
- Ver- und Entsorgungsleitungen, Annahmen am Tag der Ortsbesichtigungen und Angaben aus der amtlichen Bauakte
- Bauakte, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 11.12.2024, Gemeinde Issum
- Außenbesichtigung am 15.01.2025 und am 07.02.2025
- Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2021 bis 01.01.2024, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 10.02.2025 ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))
- Lageplan, Internetauskunft vom 10.02.2025, [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)
- Mietspiegel und Vergleichsmieten aus eigenen Unterlagen
- Übersichtsplan und Stadtplan, Internetauskunft der Firma „on-geo GmbH“ vom 06.02.2025 ([www.on-geo.de](http://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 Wohnhausgrundstück konnte daher nur straßenseitig und vom gartenseitigen Fußweg besichtigt werden. Der Garagenvorhof war frei zugänglich. Die Außenbesichtigung der Garage wurde von der Garagenhofffläche durchgeführt. Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass sich die Gebäude im Inneren und von außen in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden und Bauschäden und/oder Baumängel nicht vorhanden sind. Weiterhin wird unterstellt, dass sich die Gebäude in einem bewohn-/nutzbaren Zustand befinden und die Beschaffenheit der Gebäude den heutigen Wohn- und Nutzungsanforderungen entsprechen. Für die fehlende Innenbesichtigung wird **kein Sicherheitsabschlag** am Verkehrswert angebracht.

Die Wohnfläche des Reihenmittelhauses konnte nicht verlässlich ermittelt werden. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 9.7.

Maßgaben des  
Auftraggebers:

In den Abteilungen II der Grundbuchblätter 125 und 1084 existiert jeweils eine Eintragung (siehe Abschnitt 2.4). Abweichend von den Vorgaben der ImmoWertV (§ 8) bleiben diese Eintragungen im Rahmen des Zwangsversteigerungsgutachtens unberücksichtigt. Nachfolgend wird der **unbelastete** Verkehrswert ermittelt. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 2.4.

In dem Wohnhaus und den Nebengebäuden befinden sich u. U. Möbel und gelagerte / abgestellte Gegenstände. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass das Bewertungsobjekt freigeräumt (besenrein) an den potenziellen Erwerber übergeben wird.

Gemäß § 63, Abs. 1 ZVG sind mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke einzeln auszubieten (Einzelausgebot). Das Bewertungsgrundstück setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen, die im Grundbuch unter jeweils einer separaten laufenden Nummer gebucht worden sind und somit selbstständige Grundstücke im Rechtssinne darstellen. Die Ortsbesichtigungen ergaben, dass die bewertungsgegenständlichen Flurstücke keine wirtschaftliche Einheit bilden. Der Verkehrswert für die vorgenannten Flurstücke wird somit nachfolgend getrennt voneinander ermittelt.



## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Kleve		
Gemeinde:	Issum		
Ort und Einwohnerzahl:	Die Gemeinde Issum hat circa 12.000 Einwohner und besteht aus den Ortsteilen Issum und Sevelen. Das Objekt liegt im Ortsteil Sevelen, welcher circa 5.500 Einwohner hat. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden. Kulturelle, kirchliche und sportliche Einrichtungen wie ein Spaßbad, ein Sportgelände, ein Reitturnierplatz und eine Reithalle sowie Kirchen mehrerer Konfessionen, Kindergärten und eine Gesamtschule sind vorhanden.		
überörtliche Verkehrslage:	Landeshauptstadt:	Düsseldorf; Entfernung ca. 55 km	
	nächstgelegene größere Orte:	Entfernung Sevelen - Wesel	= 30 km
		Entfernung Sevelen - Duisburg	= 30 km
		Entfernung Sevelen - Krefeld	= 25 km
		Entfernung Sevelen - Venlo (NL)	= 30 km
	Autobahnzufahrt:	Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A57 in Richtung Nimwegen und Köln ist ca. 15 km, auf die A 40 ca. 14 km entfernt.	
	Bundes- Landesstraßen:	Die Bundesstraßen 9, 58 und die Landesstraße 510 befinden sich in einem Radius von rd. 7 km um Sevelen herum.	
	Bahnhof:	Sevelen bzw. Issum verfügen über keinen Bahnanschluss. Der nächste Bahnanschluss in Richtung Kleve und Düsseldorf befindet sich in einer Entfernung von ca. 6 km in Kerken - Nieukerk.	
	Flughafen:	Sevelen - Regionalflughafen Weeze	= 30 km
		Sevelen - Flughafen Düsseldorf	= 45 km
	nächstes öffentl. Verkehrsmittel:	In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle.	

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Wohnhaus liegt an der Straße „Grüner Weg 5“ in einem Wohngebiet, die Garage an der Weststraße. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Ortskern von Sevelen beträgt 1 km, zum Ortskern von Issum 6 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 besondere Immissionen nicht erkennbar. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: Das Bewertungsgrundstück schließt mit einer Grenzlänge von rd. 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche an. Siehe Lageplan in Abschnitt 9.3. Bei dem Flurstück 130 handelt es sich um einen Fußweg, der die Gärten der Häuser 3 bis 13 erschließt. Eigentümer des Flurstücks 130 ist die Gemeinde Issum. Somit existiert vom Burgweg aus ein Zugang zum Garten des Wohnhausgrundstücks. Die Garage wird von der Weststraße über einen Garagenvorhof erschlossen. Der Garagenvorhof steht im Eigentum der jeweiligen Eigentümer der Garagen- / Stellplatzgrundstücke.

mittlere Tiefe / Breite: 35 m / 6 m - Wohnhausgrundstück  
5,8 m / 3,0 m - Garagengrundstück

Siehe Lageplan in Abschnitt 9.3.

Form: rechteckig

Grundstücksgröße:	Flurstück 127:	210	m <sup>2</sup>	
	Flurstück 228:	18	m <sup>2</sup>	
	Flurstück 382:	51	m <sup>2</sup>	Miteigentumsanteil 1/11
	Flurstück 253:	219	m <sup>2</sup>	Miteigentumsanteil 1/11
	Summe	5.076	m <sup>2</sup>	

Himmelsrichtung: Das Wohnhausgrundstück ist nach Westen ausgerichtet.

topografische  
Grundstückslage: eben

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Grüner Weg: zweispurige Ortsstraße als Sackgasse mit Wendehammer  
Weststraße: zweispurige Ortsstraße

Straßenausbau: Grüner Weg: asphaltierte Straße mit schmalen Gehwegen  
Weststraße: asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen

Höhenlage: normal

Ver- und Entsorgungsleitungen: Die vorhandenen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht bekannt. Ortsüblich bestehen i.d.R. Anschlussmöglichkeiten an elektrischen Strom, Wasser und Gas sowie an die öffentliche Kanalisation.

Grenzverhältnisse: Siehe Lageplan in Abschnitt 9.3.

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



**Altlasten:** Nach schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve vom 09.12.2024 ist das Bewertungsgrundstück zurzeit nicht im Altlastenkataster erfasst. Der Kreis Kleve führt weiterhin aus, dass keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vorliegen. Auch aus den im Rahmen der Objektbesichtigung gewonnenen Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen. Das Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass das Bewertungsgrundstück nicht von Bodenverunreinigungen betroffen ist. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

**grundbuchlich gesicherte Rechte:** Die Grundbücher von Sevelen, Blätter 125 und 1084 vom 22.10.2024 haben keine Eintragungen im jeweiligen Bestandsverzeichnis, die auf Rechte an Fremdgrundstücken schließen lassen. Die Grundbücher der umliegenden Grundstücke wurden nicht untersucht.

**grundbuchlich gesicherte Belastungen:** Die Grundbücher von Sevelen, Blätter 125 und 1084 vom 22.10.2024 haben jeweils eine inhaltsgleiche Eintragung in Abteilung II.

Eintragung vom 22.10.2024:

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

Anmerkung:

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

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

**Bodenordnungsverfahren:** In Abteilung II des Grundbuchs befindet sich kein entsprechender Vermerk. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

**nicht eingetragene Lasten und Rechte:** Nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie sonstige Verunreinigungen des Grundstücks sind nicht bekannt. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis:** Nach Auskunft des Kreises Kleve bestehen keine Baulasteintragungen zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke.

**Denkmalschutz:** Da sich nach Einsicht in die Denkmalliste ([www.geoportal-niederrhein.de](http://www.geoportal-niederrhein.de)) vom 07.02.2025 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)

Baurecht:	<p>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.</p> <p>In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts wurden überwiegend Wohngebäude errichtet. Der Gebietscharakter entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Das Grundstück wurde ortsüblich ausgenutzt.</p>
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt nach der Internetauskunft „www.geoportal-niederrhein.de“ nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.</p>
Verfügungs- und Veränderungssperre:	<p>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.</p>
Bauordnungsrecht:	<p>Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung durchgeführt.</p>

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):	<p>Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV. Definition: „<i>Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind</i>“. Diese Definition trifft auf das Bewertungsgrundstück zu, da es zum Wertermittlungsstichtag im Rahmen, der in Abschnitt 2.5 genannten öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der örtlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist und in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt.</p>
abgabenrechtlicher Zustand:	<p>Der abgabenrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstücks ist „frei“.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Ausstehende Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach dem BauGB und dem KAG sind nach telefonischer Auskunft der Gemeinde Issum vom 10.02.2025 nicht vorhanden. Weiterhin sind in absehbarer Zeit für den betroffenen Bereich keine Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen vorgesehen.</p>

## 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, OG = Obergeschoss, 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 abweichen, da eine örtliche Feststellung/Überprüfung nicht möglich war.

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus als Reihenvillenhaus	
Geschosse:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG	
Baujahr:	1965 (Jahr der Baugenehmigung)	
Erweiterungen:	keine	
Modernisierungen:	nicht bekannt	
Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Gründung:	Bodenplatte auf Fundamenten	
Außenwände:	KG:	Mauerwerk
	EG - DG:	Mauerwerk mit Klinkerverblendung ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	KG OG:	Mauerwerk und/oder Leichtbauwände
	DG:	nicht vorhanden
Geschossdecken:	KG - DG:	Stahlbetondecken (gemäß Schnittzeichnung)
Geschosstreppen:	KG - DG:	nicht bekannt

Raumaufteilung:	siehe Grundrisse in Abschnitt 9.5	
Bodenbeläge:	nicht bekannt	
Türen:	Eingang:	Holztür mit Glaseinsatz
	Innen:	nicht bekannt
Fenster:	KG:	Stahlfenster mit Einfachverglasung
	EG - OG:	augenscheinlich Holzfenster mit Isolierverglasung (2-fach)
	DG:	Dachflächenfenster
Rollläden:	KG:	nicht vorhanden
	EG - OG:	manuelle und/oder elektrisch gesteuerte Kunststoffrollos
	DG:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass ein Anschluss an das öffentliche Stromnetz vorhanden ist. Weiterhin wird ein mittlerer Standard unterstellt.	
Heizung:	Die Art der Heizungsanlage ist nicht bekannt. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird eine funktionsfähige Gaszentralheizung unterstellt, die den heutigen Nutzungsanforderungen entspricht. Als Wärmeverteilungskörper werden Flachheizkörper angenommen.	
Warmwasser:	nicht bekannt	
Sanitäre Installation:	nicht bekannt	
Küchenausstattung:	Die u. U. vorhandene Küche ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.	
Dach:	flach geneigtes Satteldach als Holzbalkenkonstruktion mit Tonziegeleindeckung, vermutlich keine gedämmten Dachflächen	
besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Eingangsüberdachung, Loggia	
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt	
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend. Die natürliche Belichtung wird durch äußere Einflüsse (Bäume, Bebauung, ...) nicht beeinträchtigt.	
Belüftung:	natürliche Belüftung	
Grundrissgestaltung:	siehe Grundrisse in Abschnitt 9.5	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Baumängel und Bauschäden:	Von außen waren besondere Bauschäden und/oder Baumängel am Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht erkennbar. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass besondere Bauschäden und/oder Baumängel am Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden waren.	

**Wirtschaftliche Wertminderungen:**

Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, „gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand-Wärmedämmungen zu berücksichtigen, deren Auswirkungen Erhöhungen der laufenden Betriebskosten bedingen. Folgende wirtschaftliche Wertminderungen waren augenscheinlich am Wertermittlungstichtag erkennbar:

- vermutlich fehlende oder unzureichende Außenwanddämmung
- vermutlich fehlende oder unzureichende Dachdämmung
- vermutlich unzureichende Schalldämmung zwischen den einzelnen Geschossen
- vermutlich unzureichende Schalldämmung zu den Nachbargebäuden
- flache Dachneigung

Die vorstehende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

**3.2 Nebengebäude****Garage:**

Garage in massiver Bauweise, Betonbodenplatte, Mauerwerk mit Klinkerverblendung, vermutlich Holzbalkendecke mit Wellplatteneindeckung, manuelles Stahlschwingtor, vermutlich kein Strom- und Wasseranschluss

**3.3 Flächenangaben**

Bruttogrundfläche: siehe Abschnitt 9.6 „Berechnung der Bruttogrundfläche“

Wohnfläche: siehe Abschnitt 9.7 „Berechnung der Wohnfläche“

**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
- Holzgartenhaus (Das Holzgartenhaus ist demontierbar und somit kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks nach § 94 BGB. Das Gartenhaus fließt daher in die folgende Verkehrswertermittlung wertneutral ein.)

## 4. Gebäude- und Marktbeurteilung

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

#### Lage - Umfeld

Das Grundstück liegt im Ortsteil Sevelen in einem Wohngebiet. Im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnlage als "gut" einzustufen. Es bestehen günstige Anschlüsse an überregionale Verkehrsmittel. Kindergärten und Schulen sind im Ort oder mittels öffentlicher Verkehrsmittel gut zu erreichen. Das Umfeld wird überwiegend durch Wohngebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Sevelen (1,8 km) vorhanden.

#### Grundstück

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

#### Gebäude

Eine Besichtigung der Gebäude war nicht möglich. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass sich die Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden, entsprechend der Darstellung in Abschnitt 9.5 genutzt werden und besondere Bauschäden und/oder Baumängel nicht vorhanden sind.

### 4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

#### Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Auf einem separaten Grundstück wurde eine Garage in massiver Bauweise errichtet. Augenscheinlich war das Wohnhaus am Wertermittlungstichtag bewohnt. Mietverhältnisse, die das Bewertungsgrundstück betreffen, sind nicht bekannt.

#### Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung/Nutzbarkeit

Die derzeitige Nutzung (Wohnen / Garage) 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 - Wohnhausgrundstück**

### **5.1 Grundstücksdaten**

siehe Originalgutachten

### **5.2 Verfahrenswahl mit Begründung**

siehe Originalgutachten

### **5.3 Bodenwertermittlung**

siehe Originalgutachten

### **5.4 Sachwertermittlung**

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

siehe Originalgutachten

#### **5.4.2 Sachwertberechnung**

siehe Originalgutachten

### **5.5 Vergleichswertermittlung**

#### **5.5.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Vergleichswertberechnung**

siehe Originalgutachten

#### **5.5.2 Vergleichswertberechnung**

siehe Originalgutachten

### **5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

siehe Originalgutachten

### **5.7 Verkehrswert**

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 47661 Issum - Sevelen, Grüner Weg 5 wird der nach § 74 a ZVG festzusetzende **Verkehrswert** zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2025 mit

**165.000 €**

**in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend Euro**

ermittelt.

## 6. Ermittlung des Verkehrswerts – Garagenflurstück

### 6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Garage bebaute Grundstück an der Weststraße in 47661 Issum – Sevelen zum Wertermittlungstichtag 15.01.2025 ermittelt.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Miteigentumsanteil	Nutzung
Sevelen	12	228	18 m <sup>2</sup>	Volleigentum	Garage
Sevelen	12	382	51 m <sup>2</sup>	1/11	Garagenvorhof
Sevelen	12	253	219 m <sup>2</sup>	1/11	Garagenvorhof

### 6.2 Ertragswertverfahren

siehe Originalgutachten

### 6.3 Plausibilisierung

siehe Originalgutachten

### 6.4 Verkehrswert

Der Ertragswert der Garage wurde in Abschnitt 6.2 mit 13.000 € ermittelt und in Abschnitt 6.3 plausibilisiert. Der Verkehrswert wird aufgrund der vorangegangenen Erläuterungen aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens mit 13.000 € abgeleitet.

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung für das mit einer Garage bebaute Flurstück 228 und dem Miteigentumsanteil an dem Garagenvorhof (Flurstücke 253 und 382) an der Weststraße in 47661 Issum - Sevelen wird der nach § 74 a ZVG festzusetzende **Verkehrswert** zum Wertermittlungstichtag 15.01.2024 mit

**13.000 €**

**in Worten: dreizehntausend Euro**

ermittelt.

## 7. Schlusserklärung

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 12.02.2025

.....  
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)

## 8. Urheberschutz, Haftung, Rechtsgrundlagen, Literatur

### 8.1 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

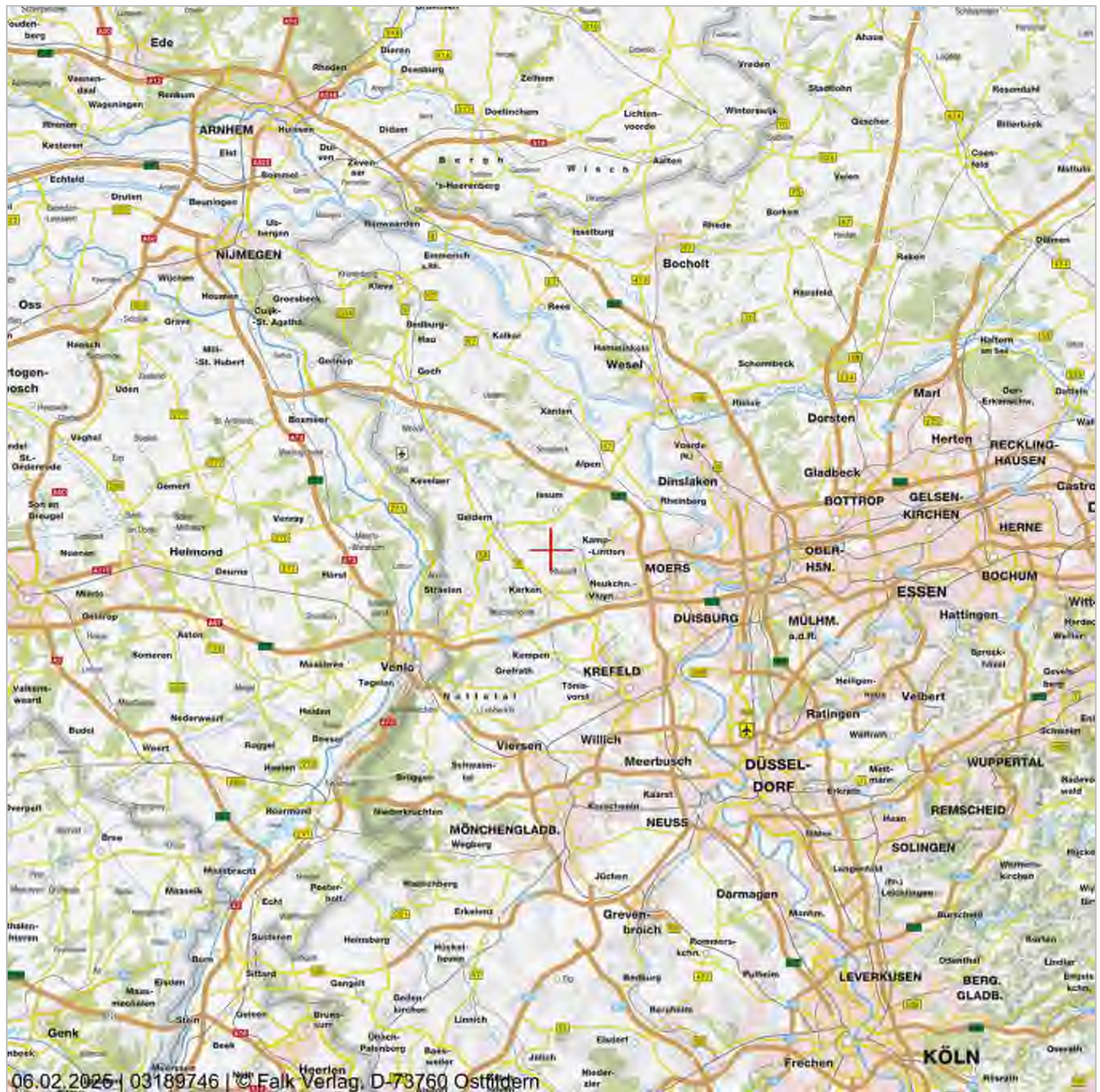
siehe Originalgutachten

### 8.2 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen

siehe Originalgutachten

## 9. Anlagen

### 9.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000



06.02.2025 | 03189746 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

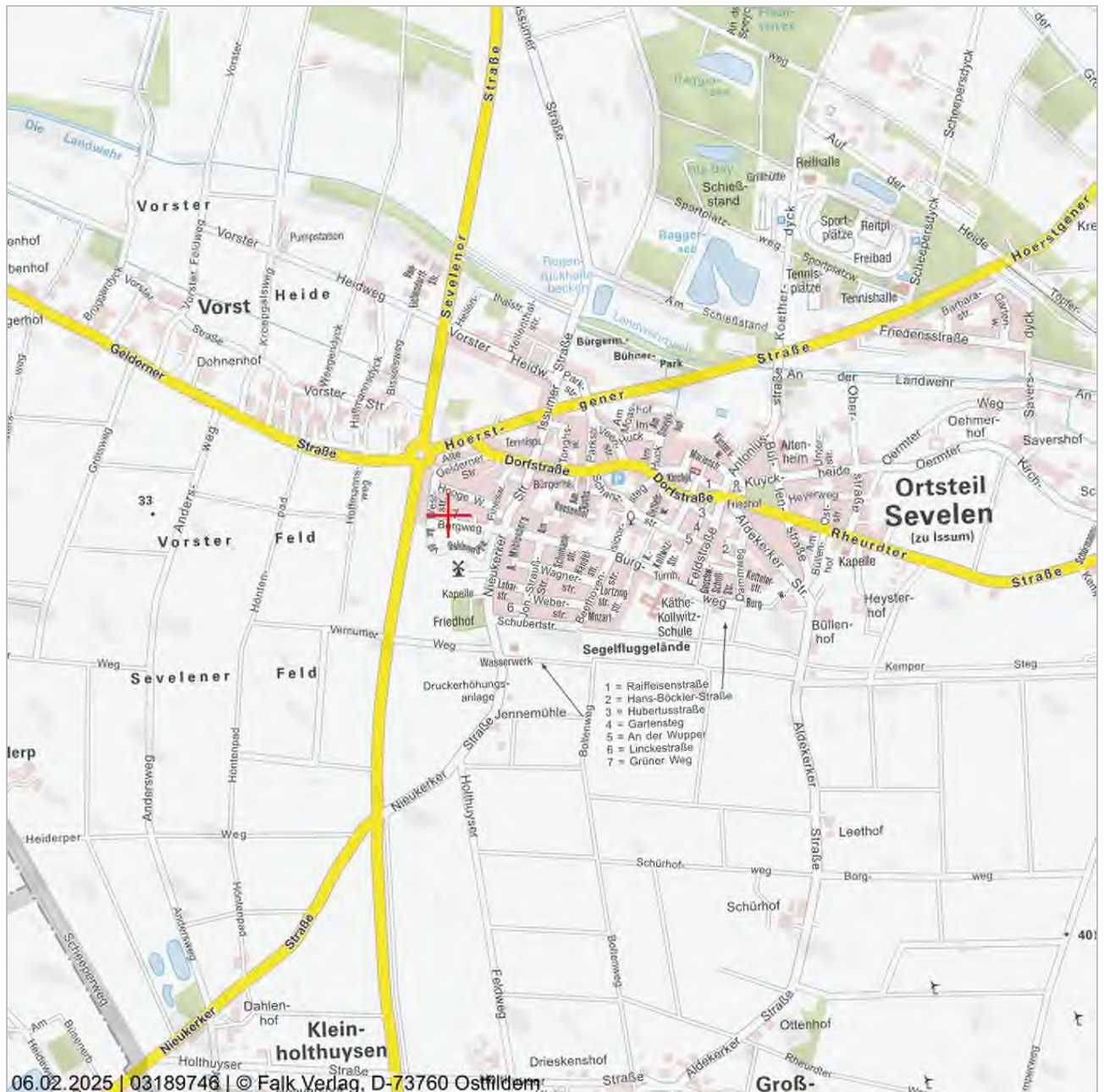
**Quelle:** MairDumont GmbH und Co. KG

**Aktualität:** Stand 2024

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



## 9.2 Auszug aus der Straßenkarte von Issum - Sevelen; M = 1:20.000



06.02.2025 | 03189746 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern  
**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.

### 9.3 Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks; ohne Maßstab



Die Außengrenzen des Wohnhaus- und des Garagengrundstücks wurden mit einer roten Linie dargestellt. Die bewertungsgegenständlichen Flurstücke wurden mit einer roten Flurstücksnummer gekennzeichnet.



## 9.4 Fotos

Aufnahmerrichtung siehe Abschnitt 9.3



Foto 1: Blick in die Straße „Grüner Weg“



Foto 2: Blick in die Straße „Grüner Weg“



Foto 3: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 4: Blick in die Straße „Burgweg“



Foto 5: Blick auf den Fußweg



Foto 6: Blick auf das Bewertungsobjekt



Aufnahmerichtung siehe Abschnitt 9.3



Foto 7: Blick in die Weststraße



Foto 8: Blick auf den Garagenvorhof



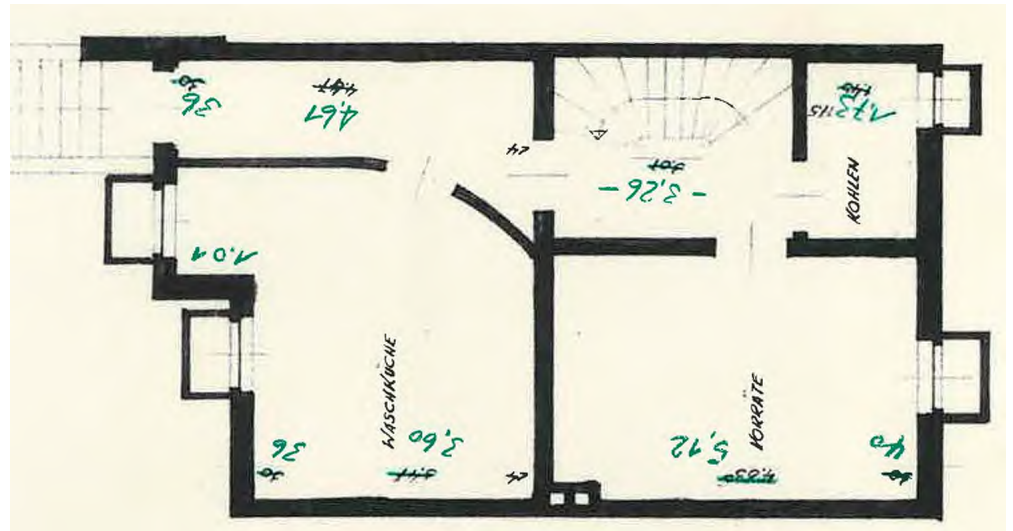
Foto 9: Blick auf den Garagenvorhof



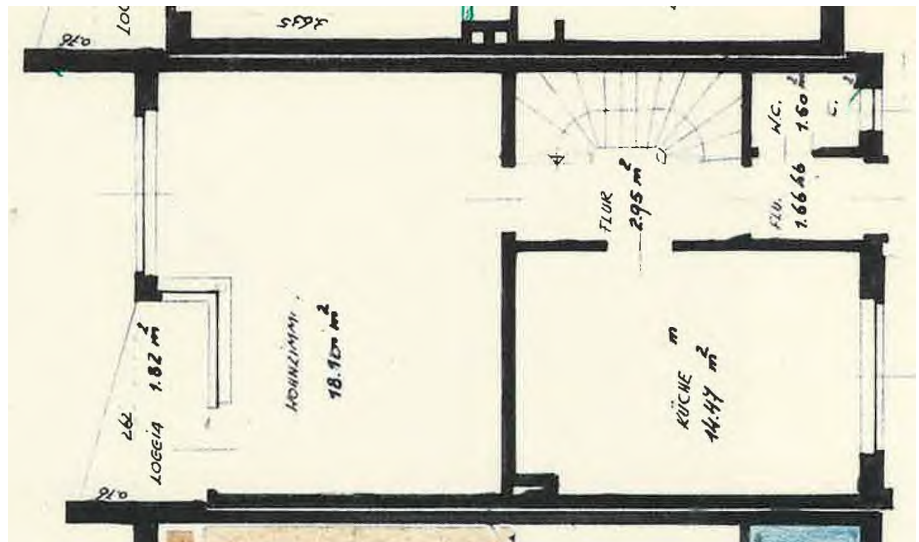
Foto 10: Blick auf das Bewertungsobjekt

## 9.5 Grundrisspläne

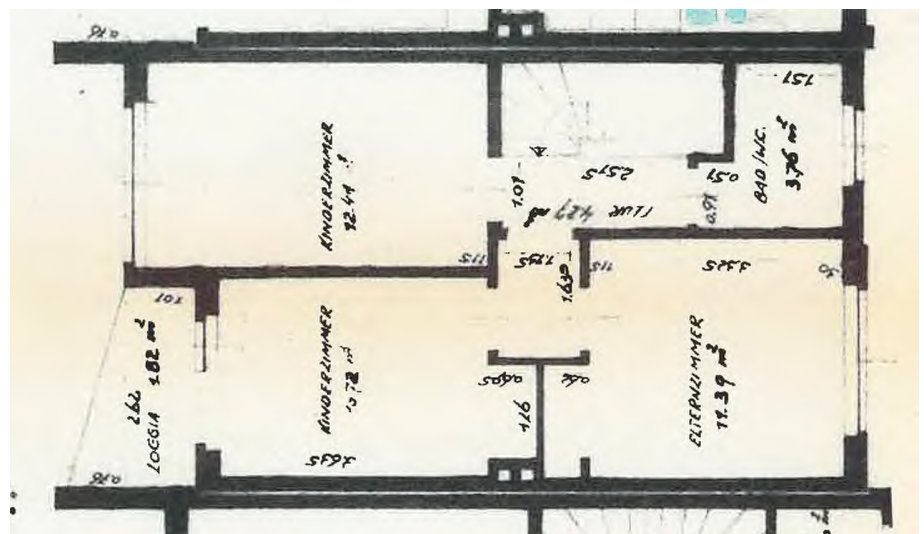
### Kellergeschoss ohne Maßstab



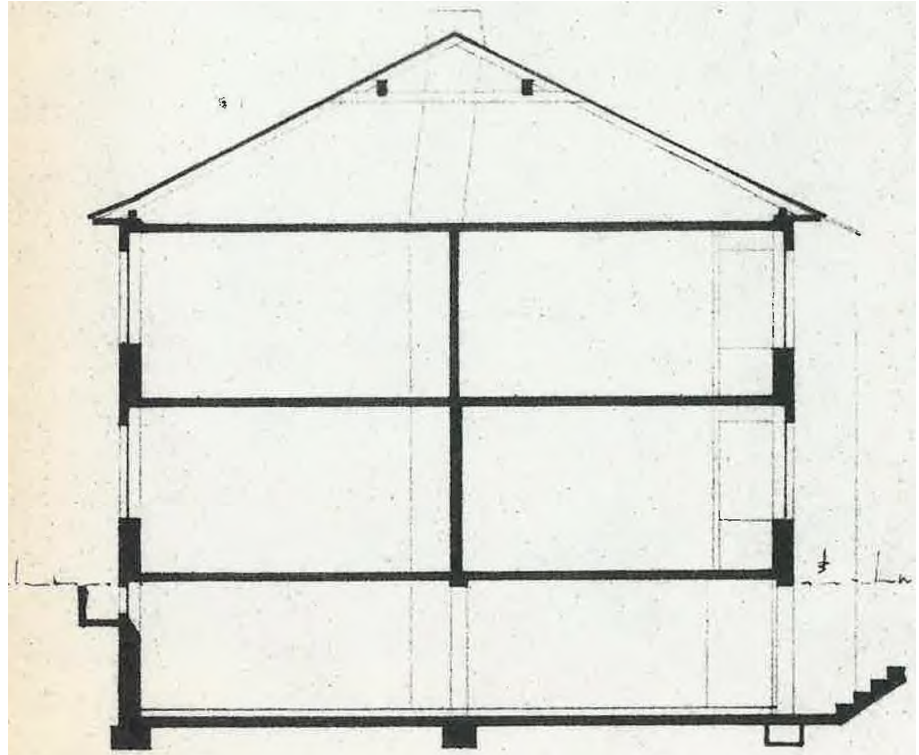
### Erdgeschoss ohne Maßstab



### Obergeschoss ohne Maßstab



## Schnitt ohne Maßstab



Die Grundrisse und der Schnitt wurden der amtlichen Bauakte entnommen. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von der dargestellten Grundrissituation abweichen. Die Grundrisse und der Schnitt dienen ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesen Grundrissen und dem Schnitt nicht abgeleitet werden.

## 9.6 Berechnung der Bruttogrundfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Grundfläche KG	=	10,79 m * 6,00 m	
		- 0,07 m * 2,73 m	
		- 2,61 m * 1,00 m	= 62 m <sup>2</sup>
Grundfläche EG	=	wie KG	= 62 m <sup>2</sup>
Grundfläche OG	=	wie KG	= 62 m <sup>2</sup>
Grundfläche DG	=	wie KG	= 62 m <sup>2</sup>
Summe Bruttogrundfläche	=		248 m <sup>2</sup>

Gebäude: Garage

Grundfläche <sup>1</sup>	=	3,03 m * 5,80 m	= 18 m <sup>2</sup>
Summe Bruttogrundfläche	=		18 m <sup>2</sup>

### 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.

<sup>1</sup> Maße aus dem Katasternachweis, Fortführungsriß Nr. 21



## 9.7 Berechnung der Wohnfläche

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit war ein örtliches Aufmaß der vorhandenen Wohnfläche nicht möglich.

Die Wohnflächenangaben aus der Bauakte konnten nicht mit den Maßen aus dem Liegenschaftskataster plausibilisiert werden. Die Bemaßungen in den Grundrisszeichnungen aus der amtlichen Bauakte weichen voneinander ab, sodass hieraus keine verlässliche Wohnfläche berechnet werden konnte. Die Ableitungen aus dem Liegenschaftskataster, die Angaben aus der Bauakte und eigene Ableitungen auf der Grundlage der Grundrisszeichnungen führen zu einer Wohnflächen-spanne im Erd- und Obergeschoss von 85 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup>. Nachfolgend wird die Wohnfläche für die Wertermittlung mit dem Mittel angenommen. Das Gutachten wird somit unter der Annahme erstellt, dass die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss mit 90 m<sup>2</sup> angenommen werden kann. Diese Wohnfläche beinhaltet die anrechenbaren Flächen der Terrasse im Erdgeschoss und der Loggia im Obergeschoss.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist nicht bekannt, ob das Dachgeschoss als höherwertige Nutzfläche ausgebaut wurde. Das Gutachten wird diesbezüglich unter der Annahme erstellt, dass das Dachgeschoss nicht ausgebaut wurde.

Die in dieser Wertermittlung angesetzte Wohnfläche kann von der örtlich vorhandenen Wohnfläche abweichen. Die Wohnflächenangabe ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.