



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: 10.10.2022
Az.: 1635/2022

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
**Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in
47608 Geldern - Kapellen, Achter de Hoef 16**



Der Verkehrswert des **unbelasteten** Grundstücks wurde zum Stichtag 10.08.2022 ermittelt mit rd.

420.000 €.

(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 39 Seiten inklusive 12 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	5
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2. Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1 Lage	7
2.2 Gestalt und Form	8
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4 Privatrechtliche Situation	9
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	10
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 Zweifamilienwohnhaus	12
3.2 Flächenangaben	14
3.3 Energetische Angaben	14
3.4 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 Sachwertermittlung	16
5.5 Vergleichswertermittlung	17
5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	17
5.7 Verkehrswert	18
5.8 Aufteilung des Verkehrswerts	18
5.9 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	18
5.10 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen	18
6. Anlagen	19
6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:200.000	19
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Geldern - Kapellen; M = 1:20.000	20
6.3 Lageplan mit Darstellung der Aufnahme-richtung; M = 1:500	21
6.4 Fotos	22
6.5 Grundrisspläne	24
6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche	28
6.7 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	29
6.8 Auszug aus dem Bebauungsplan; ohne Maßstab	29

0. Ergebniszusammenstellung

Stichtage

- Wertermittlungsstichtag	:	10.08.2022
- Qualitätsstichtag	:	10.08.2022
- Tag der Ortsbesichtigung	:	10.08.2022

Objektdaten

- Objektart	:	Zweifamilienwohnhaus
- Nutzung	:	Eigennutzungsobjekt
- Baujahr	:	2000
- Modernisierungen	:	--

Flächen

- Grundstücksfläche	:	444 m ²
- Wohnfläche	:	173 m ²
- Bruttogrundfläche	:	341 m ²

Werte

- Bodenwert	:	78.000 €
- Verkehrswert	:	420.000 €
- im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	-20.000 €
- Verkehrswert ohne b. o. G.	:	440.000 €

Marktdaten

- Sachwertfaktor im Sachwertverfahren	:	0,95
---------------------------------------	---	------

Verhältnisse (Verkehrswert ohne b. o. G.)

- Verkehrswert / Wohnfläche	:	2.543 €/m ²	(440.000 € / 173 m ²)
- Verkehrswert / Bruttogrundfläche	:	1.290 €/m ²	(440.000 € / 341 m ²)
- Bodenwert / Verkehrswert	:	0,18	(78.000 € / 440.000 €)
- Bruttogrundfläche / Wohnfläche	:	1,97	(341 m ² / 173 m ²)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt: Zweifamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte

Objektadresse: Achter de Hoef 16 in 47608 Geldern - Kapellen

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Flurstück
	Kapellen	1031	1	320
	Kapellen	1031	2	372
Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
	Kapellen	10	320	142 m ²
	Kapellen	10	372	302 m ²
	Summe			444 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Geldern, Nordwall 51, 47608 Geldern

Auftrag vom: Beschluss vom 27.06.2022

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundbesitzes

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Kapellen, Blatt 1031

Gemarkung Kapellen, Flur 10, Flurstück 320 142 m²
Gebäude- und Freifläche, Achter de Hoef 16

Gemarkung Kapellen, Flur 10, Flurstück 372 302 m²
Gebäude- und Freifläche, Achter de Hoef 16

Eigentümer: ----

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

Eigentümer: laut Grundbuchauszug vom 28.06.2022: ----

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-erstellung:	Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	10.08.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	10.08.2022 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	10.08.2022
Teilnehmer:	----
Benachrichtigt, jedoch nicht erschienen:	----
Besichtigungsumfang:	Siehe Abschnitt 1.4 „besondere Sachverhalte“.
Erhebungen des Sachverständigen: (verwendete objektbezogene Daten und Unterlagen)	<ul style="list-style-type: none">- Beschluss, schriftlicher Auftrag vom 27.06.2022- Grundbuchblatt 1031, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 28.06.2022, Amtsgericht Geldern- Flächenangaben, www.tim-online.nrw.de- Altlastenauskunft, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 04.07.2022- Baulastenauskunft, schriftliche Auskunft der Stadt Geldern vom 06.07.2022- Denkmalschutzauskunft, Internetauskunft (www.geoportal-niederrhein.de) vom 27.09.2022- Flächennutzungsplan - Baurecht, Internetauskunft (www.geoportal-niederrhein.de) vom 10.08.2022- Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Verfügungs- und Veränderungssperren, Internetauskunft „www.geoportal-niederrhein.de“ vom 10.08.2022- abgabenrechtlicher Zustand, schriftliche Auskunft der Stadt Geldern vom 04.07.2022- Bauakte, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 15.07.2022, Stadt Geldern- Außenbesichtigung am 10.08.2022- Bestandsaufnahme und Gebäudeaufmaß, Vergleich des Bestands mit den Angaben aus der Bauakte sowie eigenes Aufmaß vom 10.08.2022- Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2018 bis 01.01.2022, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 09.12.2022 (www.boris.nrw.de)- Lageplan aus eigenen Unterlagen- Mietspiegel und Vergleichsmieten aus eigenen Unterlagen- Übersichtspläne und Stadtplan, Internetauskunft der Firma „on-geo GmbH“ vom 10.08.2022 (www.on-geo.de)

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besondere Sachverhalte:

Dem Sachverständigen konnte kein Zugang zum Grundstück und somit auch keine Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglicht werden. Das Grundstück konnte daher nur straßenseitig besichtigt werden. Äußerlich ist ein Instandhaltungsrückstau erkennbar. Weiterhin sind Gebäudeteile ordnungsgemäß herzustellen bzw. fertig zu stellen.

Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass sich das Gebäude im Inneren in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und Bauschäden und/oder Baumängel und/oder ein Modernisierungsrückstau nicht vorhanden sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Gebäude sich in einem bewohnbaren Zustand, der den heutigen Wohnanforderungen entspricht, befindet.

Für die fehlende Innenbesichtigung und das Risiko, dass sich das Gebäudeinnere in einem anderen, als den unterstellten Zustand befindet, wird **kein** Sicherheitsabschlag am Verkehrswert angebracht.

Der südliche Gebäudeteil überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 2.5 „Festsetzungen im Bebauungsplan“.

Maßgaben des Auftraggebers:

In Abteilung II des Grundbuchs sind insgesamt 2 Eintragungen (siehe Abschnitt 2.4) vorhanden. Abweichend von den Vorgaben der ImmoWertV (§ 6, Abs. 2) bleiben diese Eintragungen im Rahmen des Zwangsversteigerungsgutachtens unberücksichtigt. Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 2.4.

Gemäß § 63, Abs. 1 ZVG sind mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke einzeln auszubieten (Einzelausgebot). Das Bewertungsgrundstück setzt sich aus zwei Flurstücken zusammen, die im Grundbuch unter jeweils einer separaten, laufenden Nummer gebucht worden sind und somit selbstständige Grundstücke im Rechtssinne darstellen. Die Flurstücke 320 und 372 stellen aufgrund der Bebauung^{*1} und der Nutzungsmöglichkeiten^{*2} eine wirtschaftliche Einheit dar. Nachfolgend wird aufgrund der wirtschaftlichen Einheit der Verkehrswert für ein gemeinsames Ausgebot (Gesamtausgebot) ermittelt. In Abschnitt 5.8 werden die Verkehrswerte der Einzelflurstücke für das Einzelausgebot ermittelt.

*1 Die südliche Gebäudeaußenwand wurde grenzständig zum Flurstück 320 errichtet. In dieser Außenwand bestehen Wandöffnungen. Bei einer getrennten Veräußerung wäre die Einhaltung des Sozialabstands nicht sichergestellt.

*2 Bei einer getrennten Veräußerung wäre der Garten des bebauten Flurstücks 372 nur noch durch das Wohnhaus zu erreichen. Weiterhin ist das Flurstück 320 aufgrund den Festsetzungen im Bebauungsplan nicht bebaubar (Festsetzung als Grünfläche). Dementsprechend kann dem Flurstück 320 keine, von dem Flurstück 372 losgelöste, wirtschaftliche Folgenutzung zugeordnet werden.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Kleve

Gemeinde: Geldern

Ort und Einwohnerzahl: Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Ortsteil Kapellen. Kapellen, ein typisch niederrheinisches Dorf mit ca. 2.500 Einwohnern verfügt über eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Kulturelle und sportliche Einrichtungen wie Kirchen, ein Sport- und Tennisplatz sind vorhanden. Kapellen ist ein Ortsteil der Stadt Geldern (ca. 33.000 Einwohner). Die Entfernung zum Stadtzentrum von Geldern beträgt 8 km. Im Landesentwicklungsplan ist Geldern als Mittelzentrum ausgewiesen. Geldern bietet eine gute Infrastruktur mit nahezu allen denkbaren Sport- und Freizeiteinrichtungen, einem weitverzweigten Rad- und Wanderwegenetz und einer Golfanlage. Kulturelle und kirchliche Einrichtungen, wie eine Aula mit regelmäßigen Veranstaltungen, eine Stadtbücherei und Kirchen mehrerer Konfessionen sind vorhanden. Alle Schulformen sowie sämtliche gemeindlichen und kreisangehörigen Behörden sind ebenfalls vor Ort. Geldern besitzt Einkaufsmöglichkeiten sowohl für den täglichen als auch für den darüberhinausgehenden Bedarf.

überörtliche Verkehrslage: Landeshauptstadt: Düsseldorf; Entfernung ca. 65 km

nächstgelegene größere Orte	Entfernung Kapellen - Wesel	=	ca. 35 km
	Entfernung Kapellen - Krefeld	=	ca. 35 km
	Entfernung Kapellen - Venlo (NL)	=	ca. 25 km

Autobahnzufahrt: Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A57 in Richtung Nimwegen und Köln ist ca. 7 km entfernt.

Bundes- Landesstraßen: Die Landstraße 580 führt in Richtung Niederlande und Krefeld und verläuft unmittelbar durch den Ortsteil Kapellen.

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

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

nächstes öffentl. Verkehrsmittel: In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle.

2.1.2 Kleinräumige Lage

- innerörtliche Lage: Das Objekt liegt an der Straße „Achter de Hoef 16“ in einem Wohngebiet im östlichen Dorfgebiet. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Ortskern beträgt 600 m.
- 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.
- weitere Belastungen: Der Kreis Kleve teilte in seinem Schreiben vom 04.07.2022 Folgendes mit:
- Für das Grundstück Geldern, Achter de Hoef 16, Gemarkung: Kapellen, Flur: 10, Flurstück (e): 320, 372 sind in dem von mir geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragungen vorhanden.
In der näheren Umgebung (~ 100 m) befinden sich die folgenden bekannten Altstandorte bzw. belastungsverdächtigen Flächen:
6.1-693202-368: ehem. chemische Reinigung, Beethovenstraße
6.1-693202-716: ehem. Gerberei und Schreinerei, Kapellener Markt
Zu beiden Standorten liegen mir noch keine Untersuchungen vor, die Belastungen des Untergrundes bestätigen oder ausräumen würden.“*
- Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung kann nicht geklärt werden, ob sich die vorgenannte Gegebenheit auf das Bewertungsgrundstück auswirkt. Das Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass das Bewertungsgrundstück nicht von Bodenverunreinigungen betroffen ist. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.
- topografische Grundstückslage: eben

2.2 Gestalt und Form

- Straßenfront: Das Bewertungsgrundstück schließt mit einer Grenzlänge von rd. 41 m an die öffentliche Verkehrsfläche an.
- mittlere Tiefe / Breite: 24 m / 19 m
- Form: unregelmäßig
- Grundstücksgröße:
- | | | |
|----------------|-----|----------------|
| Flurstück 320: | 142 | m ² |
| Flurstück 372: | 302 | m ² |
| Summe | 444 | m ² |
- Himmelsrichtung: Süd-Westausrichtung

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	zweispurige Wohngebietsstraße
Straßenausbau:	gepflasterte Straße; Parkmöglichkeiten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf speziell gekennzeichneten Flächen vorhanden.
Höhenlage:	normal
Straßeneigentümer:	Stadt Geldern
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Das Schmutzwasser wird gemäß der vorliegenden Bauakte in den öffentlichen Kanal eingeleitet, das Regenwasser in einen auf dem Grundstück gelegenen Sickerschacht. Der Umfang der Versorgungsleitungen (z. B. Gas, Strom, Wasser) ist nicht bekannt. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen für einen ordnungsgemäße Gebrauch des Zweifamilienwohnhauses vorhanden sind.
Grenzverhältnisse:	Das Zweifamilienwohnhaus wurde grenzständig zu den Flurstücken 320 und 371 errichtet.
Baugrund, Grundwasser:	soweit augenscheinlich ersichtlich: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (Es wurden auftragsgemäß keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.)

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Rechte:	Das Grundbuch von Kapellen, Blatt 1031 vom 28.06.2022 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 Kapellen, Blatt 1031 vom 28.06.2022 hat zwei Eintragungen in Abteilung II. Eintragung vom 02.11.2000: „Reallast, bestehend in einer monatlichen Geldrente, für ----. Das Recht ist löschar bei Todesnachweis.“ Eintragung vom 04.02.2022: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.“ <u>Anmerkung:</u> Gemäß dem vorliegenden Erbschein ist der Berechtigte verstorben. Unabhängig davon bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchblatts auftragsgemäß 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 der Stadt Geldern besteht keine Baulasteintragung zu Lasten des Bewertungsgrundstücks.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsgrundstück ist nach der Internetauskunft „www.geoportal-niederrhein.de“ nicht vom Denkmalschutz betroffen.
Flächennutzungsplan:	Darstellung als Wohnbaufläche (W)
Festsetzung im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 22.12.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 „Achter de Hoef“ (siehe Abschnitt 6 „Bebauungsplan“).

In diesem Bebauungsplan wurde das Grundstück als „WR = reines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens in einem reinen Wohngebiet richtet sich nach § 3 der BauNVO und ist wie folgt definiert: „Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.“

Weiterhin wurden für das Antragsgrundstück folgende Festsetzungen getroffen:

- maximal eingeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl = 0,4
- Dachneigung 40 bis 45°
- Bauweise = Einzel- und Doppelhausbebauung
- Firstrichtung parallel zur Straße

In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts wurden reine Wohngebäude errichtet.

Mit dem südlichen Gebäudeteil wird die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschritten. Tlw. ragt das Gebäude in die festgesetzte private Grünfläche hinein.

Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass die vorgenannten Gegebenheiten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bekannt waren und seitens der Bauaufsichtsbehörde genehmigt wurden.

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

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

Bauordnungsrecht: 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: „*Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind*“. Diese Definition trifft auf das Bewertungsgrundstück zu, da es zum Wertermittlungsstichtag im Rahmen der in Abschnitt 2.5 genannten öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der örtlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist und in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Die 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 Zweifamilienwohnhaus

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 abweichen, da eine örtliche Feststellung/Überprüfung nicht möglich war.

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Zweifamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte, das Gebäude ist gemäß den Grundrisszeichnungen aus der Bauakte nur teilweise unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut	
Baujahr:	2000 (Jahr der Baugenehmigung)	
Erweiterungen:	nicht bekannt	
Modernisierungen:	nicht bekannt	
Konstruktionsart:	KG - SB:	vermutlich massive Bauweise
Gründung:	Bodenplatte	
Außenwände:	KG:	nicht bekannt
	EG - SB:	vermutlich Mauerwerk mit Wärmedämmung und Klinkerverblendung
Innenwände:	KG - SB:	nicht bekannt
Geschossdecken:	KG - DG:	vermutlich Stahlbetondecken
	DG - SB:	vermutlich Holzbalkenkonstruktion
Geschosstreppen	KG – SB:	nicht bekannt
Raumaufteilung:	siehe Grundrisse in Abschnitt 6.5	
	(Die Raumgrößen wurden in Abschnitt 6.7 ausgewiesen.)	

Bodenbeläge:	KG - SB:	nicht bekannt
Türen:	Eingangstür: Zimmertüren:	Kunststofftür mit Glaseinsatz vermutlich einfache Holztüren mit Holzzargen
Fenster:	KG: EG - SB:	nicht bekannt Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach) zusätzlich Dachflächenfenster
Rollläden:	KG: EG - SB:	nicht vorhanden vermutlich manuelle Kunststoffrollos
Elektroinstallation:	Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass ein Anschluss an das öffentliche Stromnetz vorhanden. Die Elektroinstallation entspricht vermutlich dem baujahrstypischen Standard.	
Heizung:	nicht bekannt	
Warmwasser:	nicht bekannt	
Sanitäre Installation:	nicht bekannt	
Küchenausstattung:	Die evtl. vorhandenen Küchen sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.	
Dachkonstruktion:	vermutlich Holzbalkenkonstruktion	
Dachform:	Satteldach	
Dacheindeckung:	Tonziegel	
Dachdämmung:	vermutlich gedämmte Dachflächen	
besondere Bauteile:	gartenseitig zwei Dachgauben	
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt	
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend. Die natürliche Belichtung wird durch äußere Einflüsse (Bäume, Bebauung, ...) nicht beeinträchtigt.	
Belüftung:	nicht bekannt	
Grundrissgestaltung:	Gemäß der vorliegenden Bauakte entsprechen die Grundrisse der beiden Wohnungen den heutigen Wohnanforderungen.	
Baumängel und Bauschäden:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit ist nicht bekannt, ob besondere Bauschäden und Baumängel am Wertermittlungstichtag vorhanden waren. Siehe hierzu die Ausführungen und Annahmen in Abschnitt 1.4. Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus konnte festgestellt werden, dass der Hauseingangsbereich und tlw. die nord-östliche Außenfassade in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen sind. Im Bereich des Dachs waren geringe Beschädigungen der Dacheindeckung feststellbar.	

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 konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht festgestellt werden.

sonstige Besonderheiten: keine

3.2 Flächenangaben

verw. Unterlagen: Baupläne

Bruttogrundfläche (BGF): Wohnhaus : 341 m²
(siehe Abschnitt 6 „Berechnung der Bruttogrundfläche“)

Wohn- und Nutzfläche: Wohnfläche Wohnung 1 im EG : 88 m²
Wohnfläche Wohnung 2 im DG : 85 m²
(siehe Abschnitt 6 „Berechnung der Wohn- und Nutzflächen“)

3.3 Energetische Angaben

Photovoltaikanlage: vermutlich nicht vorhanden

Solarthermieanlage: vermutlich nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Außenanlagen:

- Einfriedungen und Aufwuchs
- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz¹
- u. U. gepflasterte oder sonstige befestigte Flächen

¹ Der Umfang der Versorgungsleitungen (z. B. Gas, Strom, Wasser) ist nicht bekannt. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen für einen ordnungsgemäßen Gebrauch des Zweifamilienwohnhauses vorhanden sind.

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude

Lage - Umfeld

Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet. Im Sinne des Gelderner Mietspiegels ist die Wohnlage als „gut“ einzustufen. Das Umfeld wird durch Wohngebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Störende Umwelteinflüsse (Geruch, Geräusche, ...) waren am Tag der Ortsbesichtigung nicht feststellbar.

Grundstück

Das Wohnhaus wurde auf einem Grundstück errichtet, welches eine für die Objektart durchschnittliche Grundstücksgröße besitzt. Der Garten ist nach Süd-Westen ausgerichtet und weist damit eine positive Ausrichtung zum Sonnenverlauf auf. Die gartenseitige Einsehbarkeit ist als üblich zu bewerten. Die Aufteilung des Grundstücks (Vorgartentiefe, Gebäude, Gartentiefe) ist ortsüblich.

Gebäude

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein tlw. unterkellertes Zweifamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss in vermutlich massiver Bauweise. Gemäß den vorliegenden Grundrisszeichnungen verfügt die Dachgeschosswohnung über keinen Freisitz. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit kann keine Aussage zur Ausstattung und zum Zustand des Gebäudes getroffen werden. Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus war erkennbar, dass Fertigstellungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen sind.

4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaut. Da kein Kontakt zur Eigentümerin hergestellt werden konnte ist nicht bekannt, ob für das Bewertungsobjekt Mietverhältnisse bestehen.

Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung/Nutzbarkeit

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit wird unterstellt, dass es sich um ein Zweifamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte handelt, welches in Bezug auf Lage, Grundstücksgröße, Bauweise, Grundriss, Ausstattung, Wohnfläche und Zustand als durchschnittlich einzustufen ist und dass das Gebäude bzw. die Wohnungen unmittelbar nutzbar sind. Die Fertigstellungsarbeiten im Zugangsbereich und an der straßenseitigen Fassade stehen einem kurzfristigen Bezug nicht entgegen. Die beantragte 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 Beginn des Jahres führen globale Ereignisse zu Beeinträchtigungen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Leben. Steigende Kapitalmarktzinsen, eine hohe Inflationsrate, steigende Baupreise und steigende Energiekosten 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 Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 47608 Geldern - Kapellen, Achter de Hoef 16 zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2022 ermittelt.

Gemarkung Kapellen	Flur 10	Flurstücke 320 + 372	Fläche 444 m ²
-----------------------	------------	-------------------------	------------------------------

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

siehe Originalgutachten

5.3 Bodenwertermittlung

siehe Originalgutachten

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Sachwertberechnung

siehe Originalgutachten

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

In den Bewertungsverfahren (insbesondere im Ansatz der marktüblich erzielbaren Miete) wurde unterstellt, dass der Vorgarten und die Zuwegung zum Haus ordnungsgemäß hergestellt wurden. Weiterhin ist die Elektroinstallation im Eingangsbereich (siehe Foto 9) instand zu setzen, der Fassadenbewuchs zu beseitigen und die beschädigten oder fehlenden Dachziegel zu ersetzen.

Der Umfang und die Kosten können im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht abschließend ermittelt werden. Das Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass die vorgenannten Maßnahmen zu einer Wertbeeinflussung von 20.000 € führen.

Entsprechend den Erläuterungen in Abschnitt 1.4 wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nicht zu berücksichtigen sind.

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.

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. 420.000 €,
der Vergleichswert mit	rd. 390.000 € ermittelt.

Ableitung des Verkehrswerts aus den Verfahrensergebnissen

siehe Originalgutachten

5.7 Verkehrswert

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 47608 Geldern - Kapellen, Achter de Hoef 16 wird der nach § 74 a ZVG festzusetzende **Verkehrswert** zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2022 mit

420.000 €

in Worten: vierhundertzwanzigtausend 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 10.10.2022

.....
Rolf Jonat

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
zuständig: Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten,
ZIS Sprengnetter Zert (AI) – (DIN EN ISO/IEC 17024)

Immobilienbewerter (IfS)

5.8 Aufteilung des Verkehrswerts

siehe Originalgutachten

5.9 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

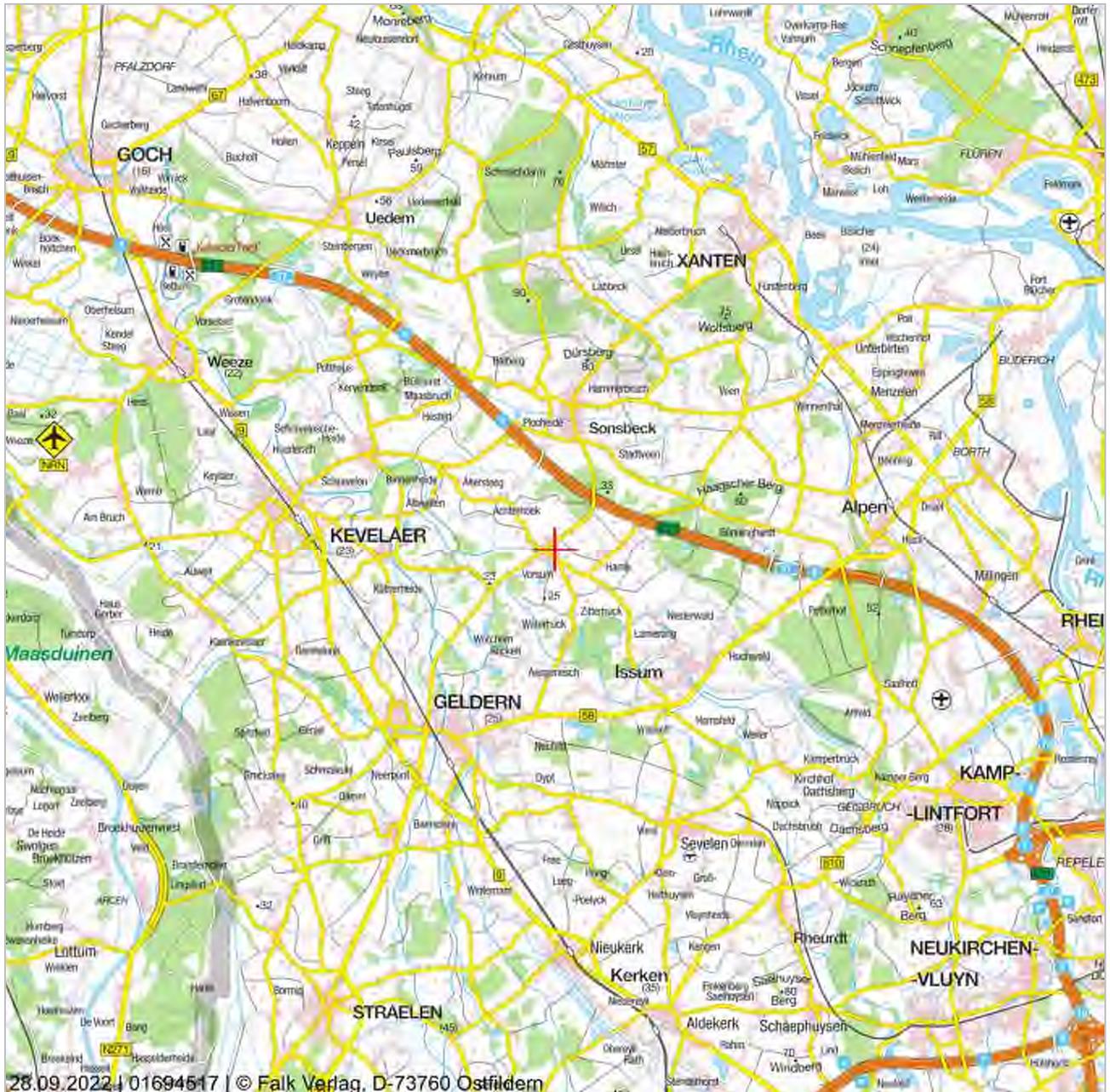
siehe Originalgutachten

5.10 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen

siehe Originalgutachten

6. Anlagen

6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:200.000



Quelle: MairDumont GmbH und Co. KG

Aktualität: Stand 2022

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

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



28.09.2022 | 01694517 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Quelle: MairDumont GmbH und Co. KG

Aktualität: Stand 2022

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

6.4 Fotos

Aufnahmerrichtung siehe Abschnitt 6.3



Foto 1: Blick in die Straße „Achter de Hoef“



Foto 2: Blick in die Straße „Achter de Hoef“



Foto 3: Blick in die Straße „Achter de Hoef“



Foto 4: Blick in die Straße „Achter de Hoef“



Foto 5: Blick in die Straße „Achter de Hoef“



Foto 6: Blick von der Straße auf das Bewertungsobjekt

Aufnahmerichtung siehe Abschnitt 6.3



Foto 7: Blick von der Straße auf das Bewertungsobjekt



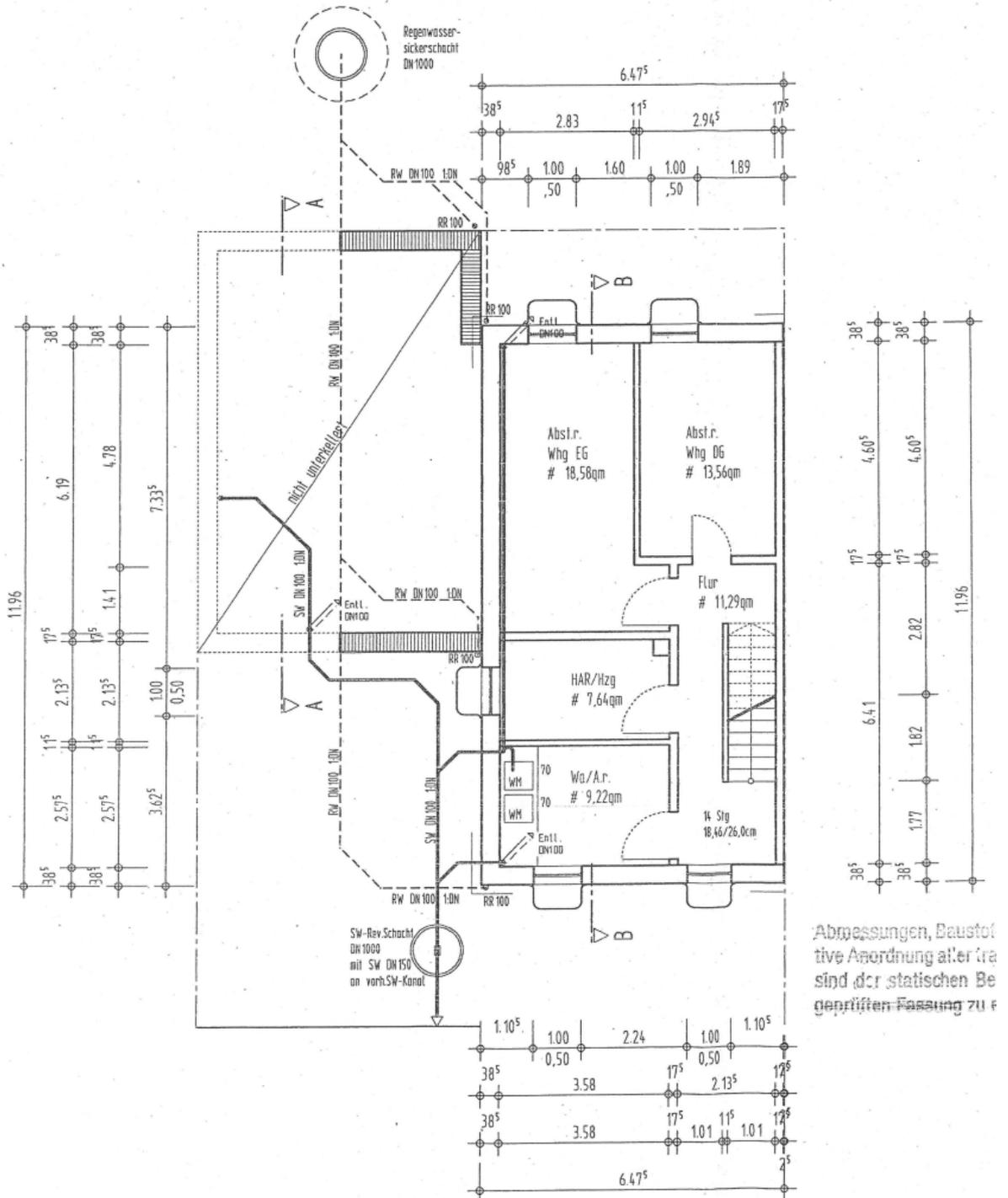
Foto 8: Blick von der Straße auf das Bewertungsobjekt



Foto 9: Blick von der Straße auf den Eingangsbereich

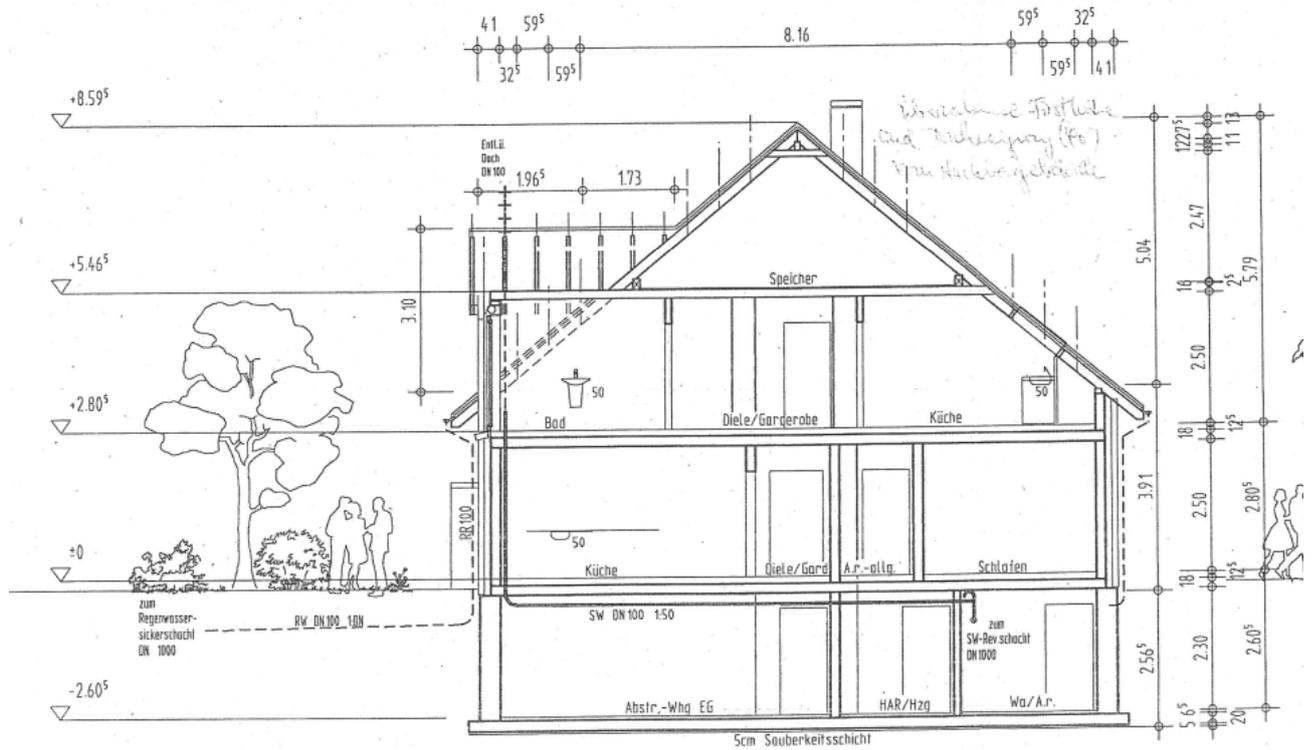
6.5 Grundrisspläne

6.5.1 Kellergeschoss; ohne Maßstab

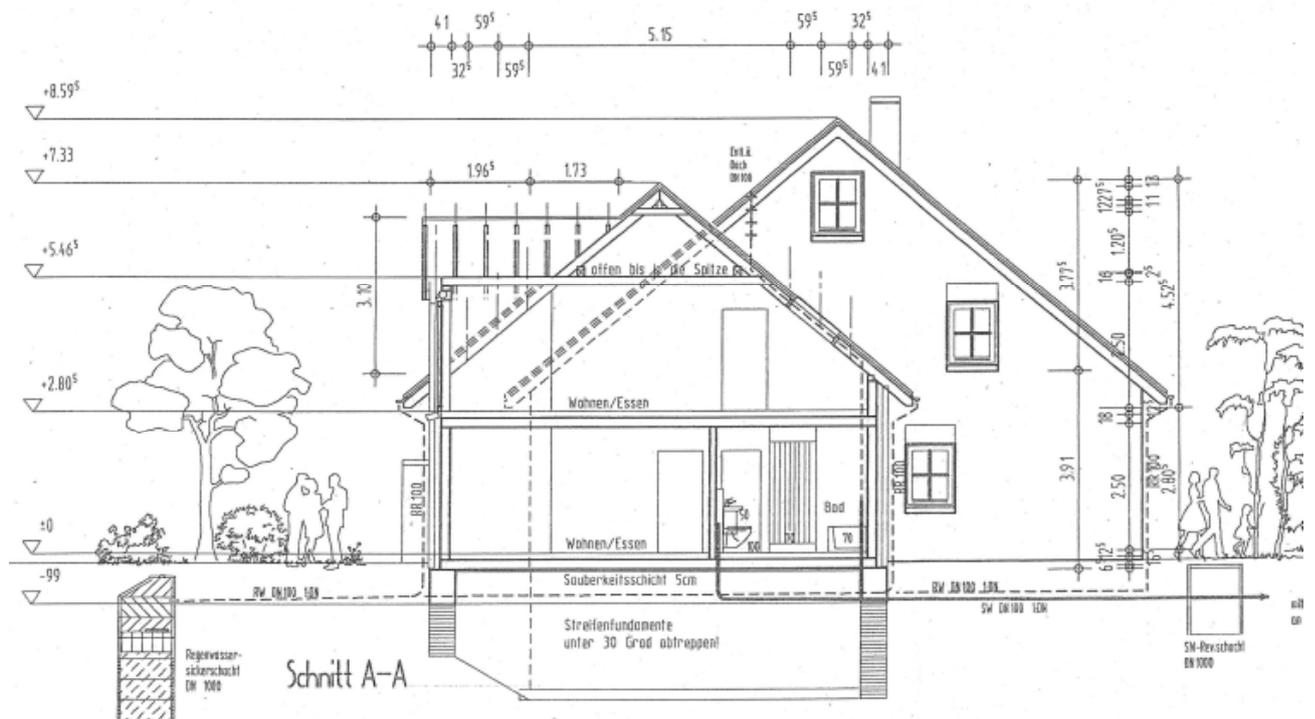


Der Grundriss wurde den vorliegenden Bauzeichnungen aus der Bauakte entnommen. Er dient ausschließlich als Übersicht. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von der dargestellten Grundrissituation abweichen. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Wandöffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.

6.5.4 Schnitte; ohne Maßstab



Schnitt B-B



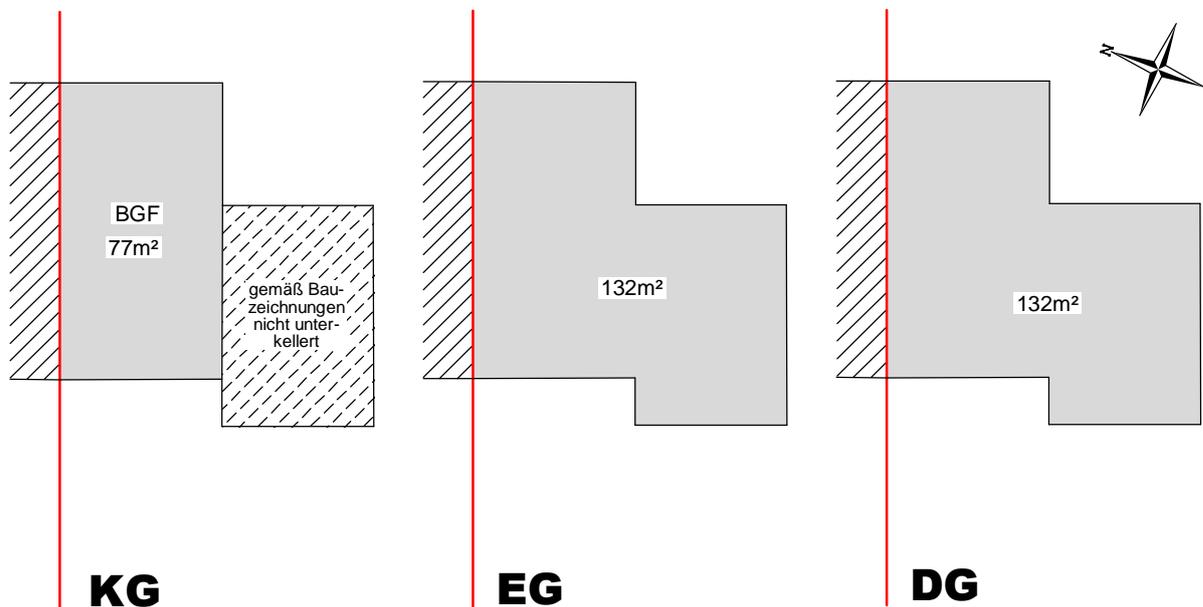
Schnitt A-A

Die Schnitte wurde den vorliegenden Bauzeichnungen aus der Bauakte entnommen. Sie dienen ausschließlich als Übersicht. Raummaße und Wandstärken können aus diesen Schnitten nicht abgeleitet werden.

6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche

Gebäude : Einfamilienwohnhaus

	Grundfläche KG	=	6,47 m * 11,96 m	=	77 m ²
+	Grundfläche EG	=	6,50 m * 12,01 m		
			+ 6,00 m * 9,00 m	=	132 m ²
+	Grundfläche DG	=	6,50 m * 12,01 m		
			+ 6,00 m * 9,00 m	=	132 m ²
<hr/>					
	Summe Bruttogrundfläche			=	341 m²



Anmerkungen:

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen und Bauplänen sowie Maßen aus dem Liegenschaftskataster (Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 - Ausgabe 2005). Die Berechnung ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

6.7 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Raumbezeichnung	Grundfläche	Gewicht	anrechenbare Grundfläche		
Nutzfläche Keller				rd.	60 m²
Flur	11,29 m ²	100	11,29 m ²		
Waschraum	9,22 m ²	100	9,22 m ²		
HAR/Heizung	7,64 m ²	100	7,64 m ²		
Abstellraum Whg EG	18,58 m ²	100	18,58 m ²		
Abstellraum Whg DG	13,56 m ²	100	13,56 m ²		
Summe	60,29 m ²		60,29 m ²		
gemeinschaftliche Nutzfläche EG + DG				rd.	10 m²
Treppenhaus EG	6,02 m ²	100	6,02 m ²		
Abstellraum EG	2,70 m ²	100	2,70 m ²		
Flur DG	1,23 m ²	100	1,23 m ²		
Summe	9,95 m ²		9,95 m ²		
Wohnfläche Wohnung 1 im EG				rd.	88 m²
Schlafen	13,36 m ²	100	13,36 m ²		
Diele	10,83 m ²	100	10,83 m ²		
WC	1,41 m ²	100	1,41 m ²		
Bad	7,68 m ²	100	7,68 m ²		
Wohnen/Essen	28,07 m ²	100	28,07 m ²		
Küche	9,17 m ²	100	9,17 m ²		
Vorrat	2,17 m ²	100	2,17 m ²		
Kind	15,39 m ²	100	15,39 m ²		
Summe	88,08 m ²		88,08 m ²		
Wohnfläche Wohnung 2 im DG				rd.	85 m²
Arbeiten	8,45 m ²	100	8,45 m ²		
Küche	8,44 m ²	100	8,44 m ²		
Abstellraum	2,49 m ²	100	2,49 m ²		
Diele	8,66 m ²	100	8,66 m ²		
Bad	6,46 m ²	100	6,46 m ²		
Schlafen	13,46 m ²	100	13,46 m ²		
Wohnen/Essen	36,87 m ²	100	36,87 m ²		
Summe	84,83 m ²		84,83 m ²		

Legende:

Gewicht 100 = Die Raummaße wurden der Bauakte entnommen. Die Putzschicht wurde durch einen Abzug von 3 % bereits berücksichtigt, sodass eine weitere Korrektur nicht erforderlich ist.

Anmerkung:

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

6.8 Auszug aus dem Bebauungsplan; ohne Maßstab

siehe Originalgutachten