



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: 27.03.2025
Az.: 2060/2025

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in
47647 Kerken, Eichendorffstraße 51



Der Verkehrswert des wurde zum Stichtag 06.02.2025 ermittelt mit rd.

300.000 €.

(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 36 Seiten inklusive 9 Seiten Anlagen. Ausfertigung: Internetversion

Inhaltsverzeichnis

0. Ergebniszusammenstellung	3
1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	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.	8
2.4 Privatrechtliche Situation	9
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 Einfamilienwohnhaus	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 Sachwertermittlung	16
5.5 Vergleichswertermittlung	17
5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	17
5.7 Verkehrswert	17
5.8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	18
5.9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen	18
6. Anlagen	19
6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000	19
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Kerken - Nieukerk; M = 1:20.000	20
6.3 Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks; Maßstab 1 : 500	21
6.4 Fotos	22
6.5 Grundrisspläne	24
6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche	26
6.7 Berechnung der Wohnfläche	27

0. Ergebniszusammenstellung

Stichtage

- Wertermittlungsstichtag	:	06.02.2025
- Qualitätsstichtag	:	06.02.2025
- Tag der Ortsbesichtigung	:	06.02.2025

Objektdaten

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

Flächen

- Wohnfläche	:	108 m ² (ohne unbeh. Wintergarten)
- Bruttogrundfläche	:	192 m ²
- Grundstücksfläche	:	497 m ²

Werte

- Bodenwert	:	80.000 €
- Verkehrswert	:	300.000 €
- im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	- 8.000 €
- Verkehrswert ohne b. o. G.	:	308.000 €

Marktdaten

- Sachwertfaktor im Sachwertverfahren	:	0,95
- Marktanpassung im Vergleichswertverf.	:	0,95

Verhältnisse (Verkehrswert ohne b. o. G.)

- Verkehrswert / Wohnfläche	:	2.852 €/m ²	(308.000 € / 108 m ²)
- Verkehrswert / Bruttogrundfläche	:	1.604 €/m ²	(308.000 € / 192 m ²)
- Verkehrswert / Grundstücksfläche	:	620 €/m ²	(308.000 € / 497 m ²)
- Bodenwert / Verkehrswert	:	0,26	(80.000 € / 308.000 €)
- Bruttogrundfläche / Wohnfläche	:	1,78	(192 m ² / 108 m ²)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus mit Garage

Objektadresse: Eichendorffstraße 51 in 47647 Kerken – Nieukerk

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Flurstück
	Nieukerk	1799	2	724
	Nieukerk	1799	4	792
Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
	Nieukerk	10	724	98 m ²
	Nieukerk	10	792	399 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom: Beschluss vom 05.01.2025

„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundbesitzes in der Gemarkung Nieukerk

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Nieukerk, Blatt 1799, BV lfd. Nr. 2

Gemarkung Nieukerk, Flur 10, Flurstück 724, sonstige Vegetationsfläche, Eichendorffstr. 51, Größe: 98 m²

Grundbuch von Nieukerk, Blatt 1799, BV lfd. Nr. 4

Gemarkung Nieukerk, Flur 10, Flurstück 792, Gebäude- und Freifläche, Eichendorffstr. 51, Größe: 399 m²

Eigentümer:

a) ----

b) ----

zu je ½ Anteil

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

Eigentümer / -in: laut Grundbuchauszug vom 20.12.2024: ----

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-erstellung:	Ermittlung des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	06.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	06.02.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	06.02.2025
Teilnehmer:	----
Benachrichtigt, jedoch nicht erschienen:	----
Besichtigungsumfang:	Das Einfamilienwohnhaus und die Garage konnten überwiegend von innen und vollständig von außen besichtigt werden.
Erhebungen des Sachverständigen: (verwendete objektbezogene Daten und Unterlagen)	- Beschluss, schriftlicher Auftrag vom 05.01.2025 - Grundbuchblatt 1799, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 20.12.2024, Amtsgericht Geldern - Flächenangaben, Internetauskunft (www.tim-online.nrw.de) vom 10.10.2024 - Altlasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 10.01.2025 - Baulasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 21.01.2025 - Denkmalschutz, Internetauskunft vom 05.02.2025 (www.geoportal-niederrhein.de) - Flächennutzungsplan - Baurecht, Internetauskunft (www.geoportal-niederrhein.de) vom 05.02.2025 - abgabenrechtlicher Zustand, schriftliche Auskunft der Gemeinde Kerken vom 26.03.2025 - Ver- und Entsorgungsleitungen, mündliche Auskunft des Eigentümers am Tag der Ortsbesichtigung - Bauakte, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 15.01.2025, Gemeinde Kerken - Bestandsaufnahme und Gebäudeaufmaß, Vergleich des Bestands mit den Angaben aus der Bauakte sowie eigenes Aufmaß vom 06.02.2025 - Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2020 bis 01.01.2025, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 25.03.2025 (www.boris.nrw.de) - Übersichtsplan und Stadtplan, Internetauskunft der Firma „on-geo GmbH“ vom 05.02.2025 (www.on-geo.de) - <u>Anmerkung:</u> 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:

Der Eigentümer stimmte einer fotografischen Dokumentation des Innenbereichs des Bewertungsobjekts nicht zu. Daher werden in diesem Verkehrswertgutachten lediglich die Außenaufnahmen dargestellt.

Ein Schlafrum im Dachgeschoss und der Spitzboden konnten nicht besichtigt werden. Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass sich die nicht besichtigten Räume in einem ordnungsgemäßen, bewohnbaren Zustand befinden und Bauschäden und/oder Baumängel nicht vorhanden sind. Weiterhin wird für den Spitzboden unterstellt, dass dieser zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Abschnitt 6.7. Für die fehlende Besichtigung wird kein Sicherheitsabschlag am Verkehrswert angebracht.

Maßgaben des
Auftraggebers:

In Abteilung II des Grundbuchs sind insgesamt 2 Eintragungen (siehe Abschnitt 2.4) vorhanden. 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.

Gemäß § 63, Abs. 1 ZVG sind mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke einzeln auszubieten (Einzelausgebot). Das Bewertungsgrundstück setzt sich aus zwei Flurstücken (724 und 792) zusammen, die im Grundbuch unter jeweils einer separaten, laufenden Nummer gebucht worden sind und somit selbstständige Grundstücke im Rechtssinne darstellen. Die Flurstücke 724 und 792 stellen eine wirtschaftliche Einheit dar, da das Flurstück 724 bei einer getrennten Veräußerung nicht mehr erschlossen ist. Nachfolgend wird aufgrund der wirtschaftlichen Einheit der Verkehrswert für ein gemeinsames Ausgebot (Gesamtausgebot) ermittelt.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Kleve

Gemeinde: Kerken

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

überörtliche Verkehrslage:

Landeshauptstadt: Düsseldorf; Entfernung 50 km

nächstgelegene größere Orte	Entfernung Nieukerk - Wesel	=	20 km
	Entfernung Nieukerk - Krefeld	=	25 km
	Entfernung Nieukerk - Venlo (NL)	=	20 km

Autobahnzufahrt: Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A40 in Richtung Duisburg – Venlo ist 9 km entfernt.

Bundes- Landesstraßen: Die Bundesstraße 9 führt in Richtung Kleve und Krefeld und grenzt unmittelbar an das Bewertungsgrundstück an.

Bahnhof: Nieukerk verfügt über einen Bahnanschluss in Richtung Kleve und Düsseldorf. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof beträgt 700 m.

Flughafen:	Nieukerk - Regionalflughafen Weeze	=	25 km
	Nieukerk - Flughafen Düsseldorf	=	50 km

nächstes öffentl. Verkehrsmittel: In einer Entfernung von 700 m befindet sich eine Bushaltestelle.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Das Objekt liegt an der „Eichendorffstraße 51“ in einem Wohngebiet im Ortsteil Nieukerk. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Ortskern von Nieukerk beträgt 700 m, zum Ortskern von Aldekerk 4 km.

Wohnlage:	mittlere bis gute Wohnlage (gute Infrastruktur, Geräuschimmissionen aufgrund der angrenzenden Bundesstraße, gutes Wohnumfeld, überwiegend aufgelockerte Bebauung, ausreichend Grünfläche, wenig Durchgangsverkehr über die Erschließungsstraße)
Nutzung und Art der Bebauung im Umfeld:	Das unmittelbare Umfeld besteht überwiegend aus einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Kindertagesstätte.
Immissionen:	Bei der nordöstlich verlaufenden Klever Straße handelt es sich um eine Bundesstraße (B 9). Aufgrund des Verkehrsaufkommens waren erhöhte Geräuschimmissionen wahrnehmbar. Weitere <u>besondere</u> Immissionen waren am Wertermittlungstichtag nicht erkennbar. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Das Bewertungsgrundstück schließt mit einer Grenzlänge von rd. 8,6 m an die öffentliche Verkehrsfläche an.		
mittlere Tiefe / Breite:	8,6 m / 58 m		
Form:	Siehe Lageplan in Abschnitt 6.3.		
Grundstücksgröße:	Flurstück 724:	98	m ²
	Flurstück 792:	399	m ²
	Summe	497	m ²
Himmelsrichtung:	Nordostausrichtung		
topografische Grundstückslage:	Flurstück 792: eben Flurstück 724: Erdwall als Lärmschutzwall		

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Spielstraße mit Übergang zu einer 30er Zone
Straßenausbau:	gepflasterte Straße; Parkmöglichkeiten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden
Höhenlage:	normal
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Anschlüsse an elektrischen Strom, Wasser und Gas sind aus öffentlicher Versorgung vorhanden. Das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Das anfallende Niederschlagwasser wird auf dem Grundstück versickert.
Grenzverhältnisse:	Das Wohnhaus wurde grenzständig zu dem Flurstück 793 errichtet. Die Garage wurde grenzständig zu dem nordwestlich angrenzenden Flurstück 786 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 und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Altlasten: Nach schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve vom 10.01.2025 ist das Bewertungsgrundstück zurzeit nicht im Altlastenkataster erfasst. 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: Das Grundbuch von Nieukerk, Blatt 1799 vom 20.12.2024 hat keine Eintragung im Bestandsverzeichnis, die auf ein Recht an einem Fremdgrundstück schließen lässt. Die Grundbücher der umliegenden Grundstücke wurden nicht untersucht.

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch von Nieukerk, Blatt 1799 vom 20.12.2024 hat zwei Eintragungen in Abteilung II.

Eintragung 1 vom 31.10.2024 – lfd.-Nr. 3 in Abt. II – nur Flurstück 792:
„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.“

Eintragung 2 vom 20.12.2024 – lfd.-Nr. 4 in Abt. II – nur Flurstück 724:
„Die Zwangsversteigerung 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 besteht für das Flurstück 724 keine Baulasteintragung. Zu Lasten des Flurstücks 792 wurde folgende Baulast eingetragen:

Baulastenblatt 31740266 von Kerken, Eintragung vom 15.10.1997
„Im Falle der Bebauung wird unter Übernahme des Hausprofils an das zu errichtende Gebäude auf dem Grundstück Gemarkung Nieukerk, Flur 10, Flurstück 793 angebaut.“

Anmerkung:

Die Flurstücke 792 und 793 wurden mit Doppelhaushälften bebaut, die auf der Grenze ein übereinstimmendes Profil aufweisen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Ausführung geht von der Baulast keine Wertbeeinflussung aus. Die Baulasteintragung fließt daher nachfolgend wertneutral in die Bewertung ein.

Denkmalschutz:	Da sich nach Einsicht in die Denkmalliste (www.geoportal-niederrhein.de) vom 05.02.2025 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)
Festsetzung im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 12.12.1987 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nieukerk Nr. 2, 2. Änderung Nieukerk Ost, Teil 1. In diesem Bebauungsplan wurde das Grundstück als „WA = allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens in einem allgemeinen Wohngebiet richtet sich nach § 4 der BauNVO und ist wie folgt definiert: „Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“ Weiterhin wurden für das Antragsgrundstück folgende Festsetzungen getroffen: - maximal eingeschossige Bauweise - Grundflächenzahl = 0,4 - Geschossflächenzahl = 0,5 - Bauweise = Einzel- und Doppelhausbebauung In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts wurden überwiegend Wohngebäude errichtet. Augenscheinlich entsprechen die Bebauung und die Nutzung des Bewertungsgrundstücks den Festsetzungen des Bebauungsplans.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Eine diesbezügliche Auskunft liegt nicht vor. Aus den im Rahmen der Objektbesichtigung gewonnenen Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf einen Werteinfluss für das Bewertungsobjekt. Das Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung liegt. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Verfügungs- und Veränderungssperren sind für den bewertungsgegenständlichen Bereich nicht bekannt. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass keine wertbeeinflussende Verfügungs- und/oder Veränderungssperren vorhanden sind.
Bauordnungsrecht:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung durchgeführt.

Anmerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht untersucht. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung 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 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 Kerken nicht vorhanden. Weiterhin sind in absehbarer Zeit für den betroffenen Bereich keine Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen vorgesehen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

3.1 Gebäudebeschreibung für das Einfamilienwohnhaus

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

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte	
Geschosse:	KG, EG, ausgebautes DG, ausgebauter SB (vgl. 1.4)	
Baujahr:	1997 (Jahr des Bauantrags)	
Erweiterungen:	2018 wurde das Wohnhaus um einen Wintergarten erweitert.	
Modernisierungen:	Die Modernisierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt.	
Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Außenwände:	KG:	gegossene Wanne
	EG - SB:	Mauerwerk mit Wärmedämmung und Klinkerverblendung
Innenwände:	KG - DG:	Mauerwerk
	SB:	Leichtbauwände
Geschossdecken:	KG - DG:	Stahlbetondecken
	DG - SB:	Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	KG - SB:	Stahltreppe mit Holzstufen
Raumaufteilung:	siehe Grundrisse in Abschnitt 6.5	
Bodenbeläge:	mittlerer Standard	
Türen:	Eingang:	Holztür mit Glaseinsatz
	Innen:	überwiegend Holztüren mit Holzzargen

Fenster:	KG:	Kunststofffenster mit Einfachverglasung
	EG - SB:	Holzfenster mit Isolierverglasung (2-fach)
Rollläden:	KG:	nicht vorhanden
	EG - DG:	manuelle Kunststoffrollos
Elektroinstallation:	Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden. Die Elektroinstallation entspricht dem baujahrstypischen Standard.	
Heizung:	Gaszentralheizung aus dem Baujahr im KG, Wärmeverteilung über Flachheizkörper	
Warmwasser:	zentral, Warmwasserspeicher	
Sanitäre Installation:	WC im EG:	WC mit Handwaschbecken, mittlerer Standard
	Bad im DG:	WC, Badewanne, Dusche und ein Waschbecken, mittlerer Standard
Küchenausstattung:	Die vorhandene Küche ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.	
Dach:	Krüppelwalmdach, Holzbalkenkonstruktion mit Betondachsteindeckung, gedämmte Dachflächen	
besondere Bauteile:	2 Dachgauben, Wintergarten als Leichtmetallkonstruktion mit Zweifachverglasung, unbeheizt (der Wintergarten wird in der amtlichen Flurkarte als Überdachung dargestellt und ist somit noch nach dem Katasternachweis einzumessen)	
besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden	
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend. Die natürliche Belichtung wird durch äußere Einflüsse (Bäume, Bebauung, ...) nicht beeinträchtigt.	
Belüftung:	natürliche Belüftung	
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss entspricht den heutigen Wohnanforderungen.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Baumängel und Bauschäden:	Die Heizung stammt aus dem Baujahr 1997 und ist kurz- bis mittelfristig zu erneuern. Die grenzständige Außenwand des Wintergartens entspricht nicht dem Brandschutz. Der Brandschutz ist in diesem Bereich herzustellen. Die bereichsweise geöffnete Pflasterung in der Zufahrt ist zu schließen. Weitere Bauschäden und/oder Baumängel waren am Wertermittlungstichtag augenscheinlich nicht erkennbar und sind nach Auskunft der Eigentümer 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. Wirtschaftliche Wertminderungen waren augenscheinlich am Wertermittlungstichtag nicht erkennbar.	

3.2 Nebengebäude

Garage: Garage in massiver Bauweise, Betonbodenplatte, Mauerwerk mit Klinkerverblendung, Betondecke mit Bitumeneindeckung, Stromanschluss, manuell bedienbares Stahlschwingtor, Außentür zum Garten, augenscheinlich keine Bauschäden und/oder Baumängel

3.3 Flächenangaben

Bruttogrundfläche: siehe Abschnitt 6.6 „Berechnung der Bruttogrundfläche“

Wohnfläche: siehe Abschnitt 6.7 „Berechnung der Wohnflächen“

3.4 Energetische Angaben

Energieausweis: nicht vorhanden

Photovoltaikanlage: nicht vorhanden

Solarthermieanlage: nicht vorhanden

3.5 Außenanlagen

Außenanlagen:

- Einfriedungen und Aufwuchs
- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz
- gepflasterte oder sonstige befestigte Flächen
- Gartenpool, nicht fertiggestellt
- Brunnen
- 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 in einem Wohngebiet an einer verkehrsberuhigten Straße. Im Sinne des Kerkener Mietspiegels ist die Wohnlage als "gut" einzustufen. Es bestehen günstige Anschlüsse an überregionale Verkehrsmittel (Bundesstraße, Autobahn, Eisenbahn). Kindergärten und Schulen sind im Ort oder mittels öffentlicher Verkehrsmittel gut zu erreichen. Das Umfeld wird durch Wohngebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bundesstraße waren am Tag der Ortsbesichtigung Geräuschimmissionen wahrnehmbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Grundstück

Das Wohnhaus und die Garage wurden auf einem Grundstück errichtet, welches eine für die Objektart durchschnittliche Grundstücksgröße besitzt. Der Garten ist nach Nordosten ausgerichtet und weist damit eine nachteilige Ausrichtung zum Sonnenverlauf auf. Die gartenseitige Einsehbarkeit ist als üblich zu bewerten.

Gebäude

Bei dem 1997 errichteten Wohnhaus handelt es sich um eine unterkellerte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden in massiver Bauweise. An das Wohnhaus schließt eine 6 m lange Flachdachgarage an. Die Gebäude machen einen gepflegten Eindruck. 2018 wurde ein unbeheizter Wintergarten angebaut.

Ausstattung

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

Grundriss

Das Objekt hat eine zeitgemäße Grundrissanordnung, da sie wirtschaftlich und funktionell ist.

Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung waren besondere Baumängel und/oder Bauschäden augenscheinlich nicht feststellbar. Bezüglich der Heizung besteht ein Modernisierungsbedarf. Im Wintergarten ist eine Brandwand herzustellen, die Öffnung in der Pflasterung der Zufahrt ist zu schließen.

4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut und wird derzeit entsprechend genutzt. Nach Auskunft des Eigentümers bestehen keine Mietverhältnisse, die das Bewertungsgrundstück betreffen.

Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung/Nutzbarkeit

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

Angebot und Nachfrage

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

5. Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

siehe Originalgutachten

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

siehe Originalgutachten

5.3 Bodenwertermittlung

siehe Originalgutachten

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Sachwertberechnung

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Einmessung des Wintergartens - 1.000 €

Der in dem Lageplan in Abschnitt 6.3 mit einer gestrichelten Linie angedeutete Wintergarten ist in der amtlichen Flurkarte noch nicht nachgewiesen worden. Der Eigentümer ist gemäß § 16 des Vermessungs- und Katastergesetzes (VermKatG NRW) gesetzlich zur Einmessung der errichteten Gebäude verpflichtet. Es ist damit zu rechnen, dass der zukünftige Eigentümer vom zuständigen Katasteramt zur Einmessung aufgefordert wird. Nachfolgend werden die Kosten der Endeinmessung angesetzt.

Heizungsanlage - 5.000 €

Die Heizungsanlage stammt aus dem Baujahr. 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 5.000 € geschätzt.

Pflasterung der Zufahrt 0 €

Die Pflasterung der Zufahrt wurde in einem Teilbereich entfernt. Die Pflasterung ist wiederherzustellen. Aufgrund des geringen Umfangs geht hiervon keine signifikante Wertbeeinflussung aus.

Gebäudeabschlusswand im Wintergarten - 2.000 €

Die grenzständige Außenwand des Wintergartens entspricht nicht den heutigen Brandschutzanforderungen. Der Aufwand zur Herstellung einer Brandschutzwand und die damit verbundenen Kosten können im Rahmen dieser Wertermittlung nicht abschließend festgestellt werden. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass der Beseitigung des Mangels ein Werteinfluss (nicht Kosten) von 2.000 € zugeordnet werden kann.

Summe - 8.000 €

5.4.2 Sachwertberechnung

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

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. 300.000 €,

der Vergleichswert mit rd. 315.000 € ermittelt.

5.7 Verkehrswert

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 47647 Kerken, Eichendorffstraße 51 wird der nach § 74 a ZVG festzusetzende **Verkehrswert** zum Wertermittlungstichtag 06.02.2025 mit

300.000 €

in Worten: dreihunderttausend 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 27.03.2025

.....

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)

5.8 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die im Gutachten enthaltenen Karten, Luftbilder und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert, einer anderen Nutzung zugeführt oder im Internet veröffentlicht werden. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000 € begrenzt.

5.9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

Kleiber, Wolfgang, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten, 10. Auflage und Kleiber digital

Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien und Lehrbuch; Loseblattsammlung, Stand 2024

Schwirly, Peter: Praxishandbuch zur Ermittlung und Anwendung von Mieten für den Wohn- und Gewerberaum bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 2. Auflage

Schwirley - Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummiets bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage

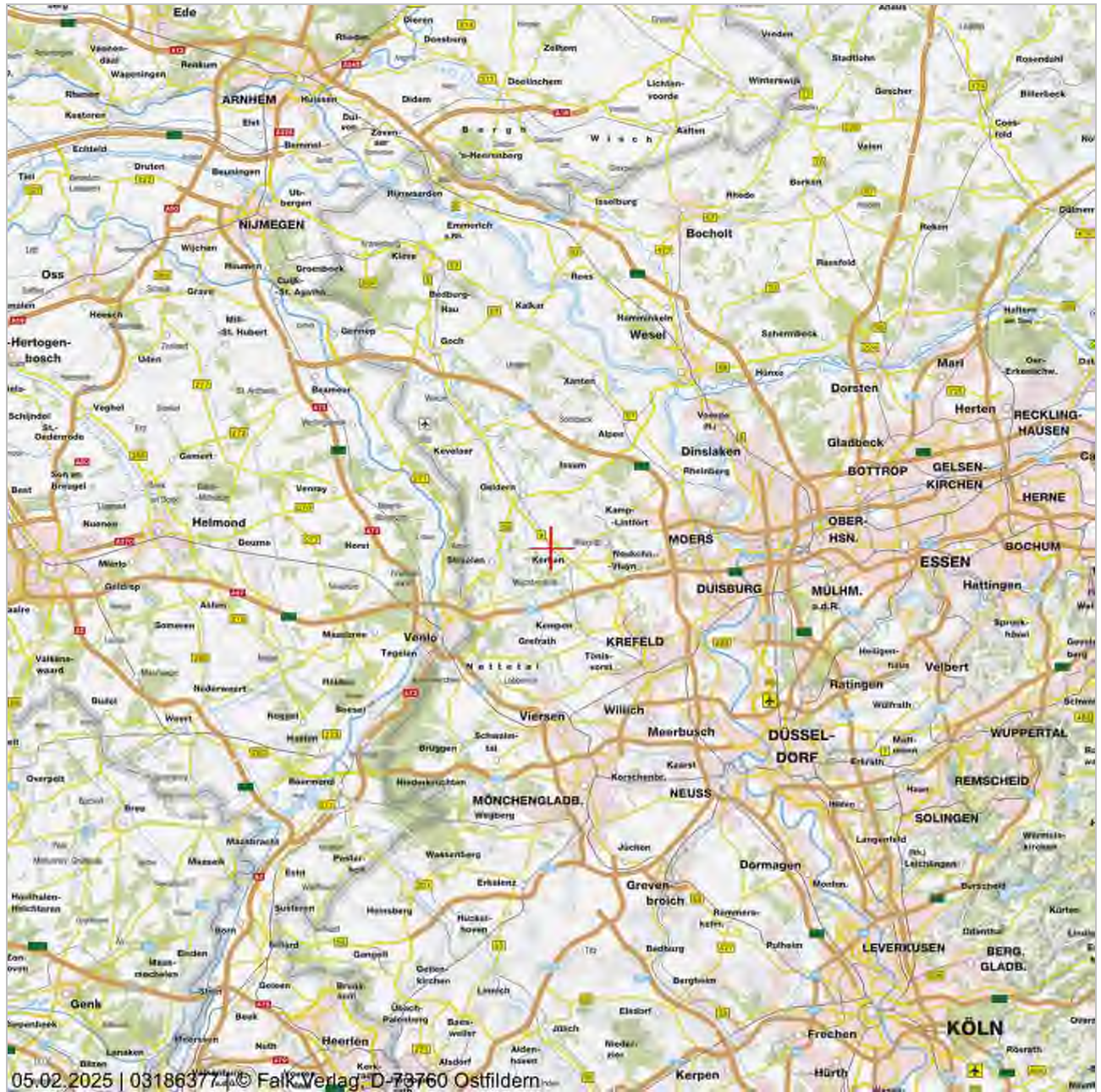
Kreis Kleve - Gutachterausschuss: Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Kleve

Begriffserläuterungen

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

6. Anlagen

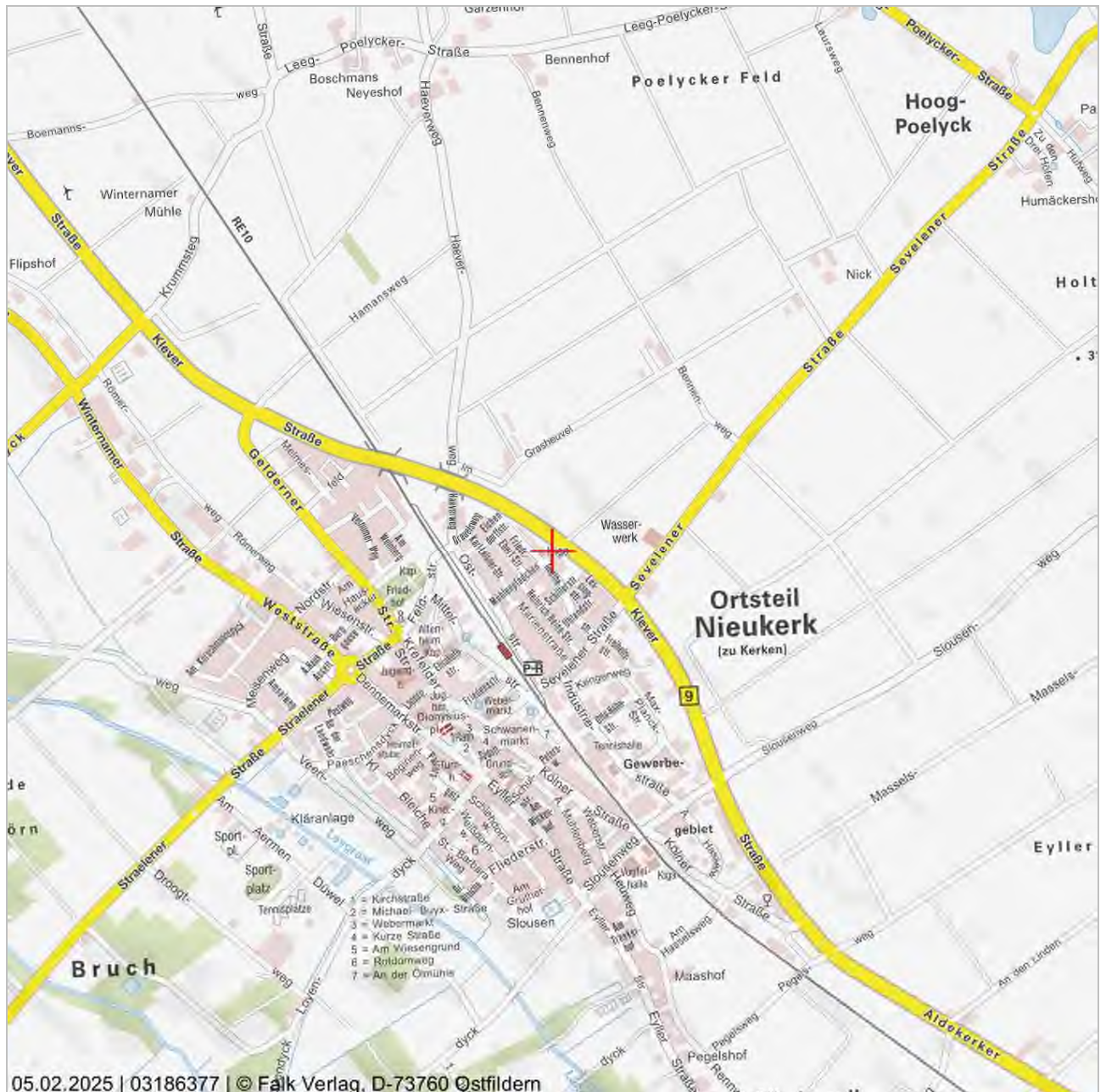
6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000



Quelle: MairDumont GmbH und Co. KG
Aktualität: Stand 2024

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

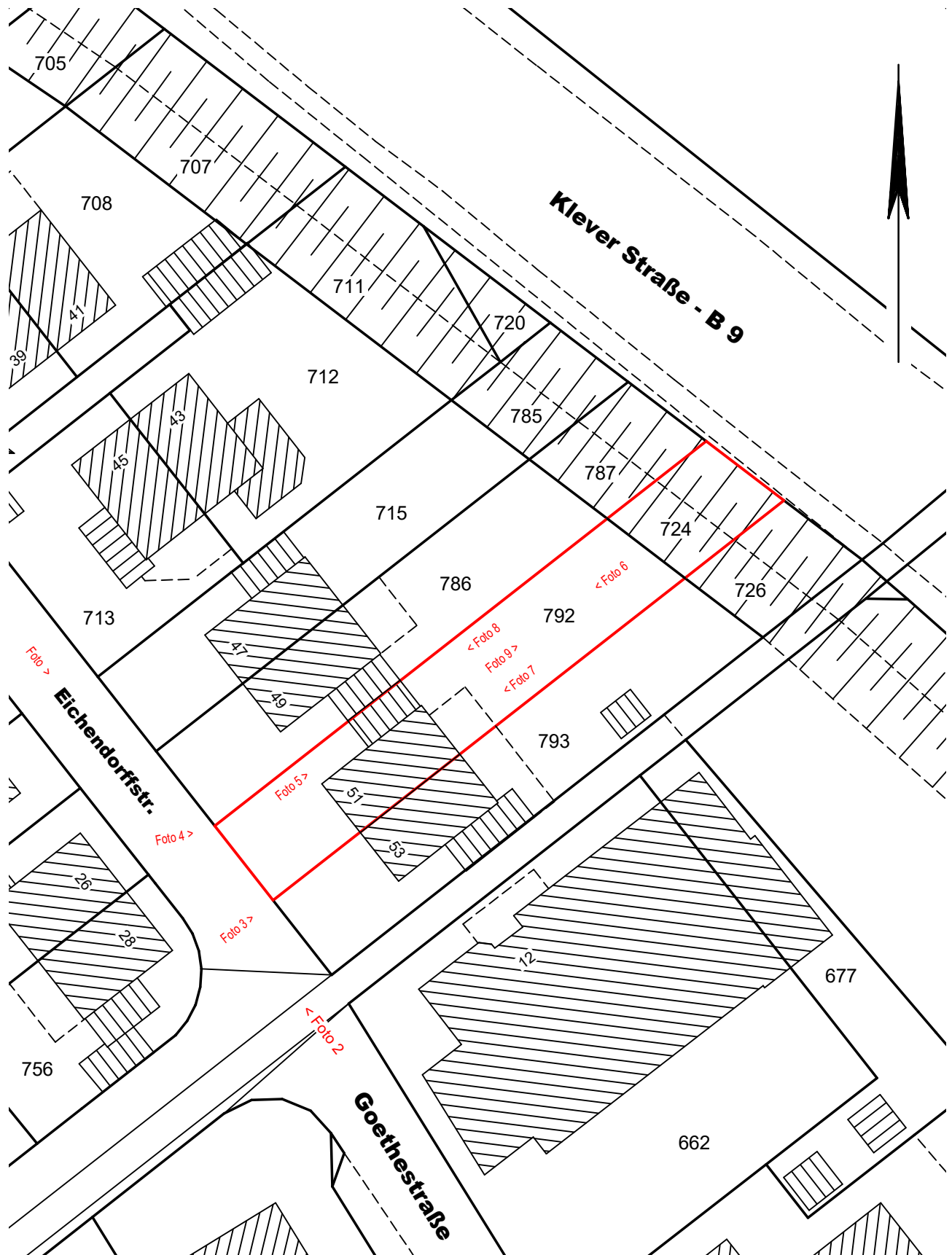
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Kerken - Nieukerk; M = 1:20.000



Quelle: MairDumont GmbH und Co. KG
Aktualität: Stand 2024

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

6.3 Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks; Maßstab 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 Eichendorffstraße



Foto 2: Blick in die Eichendorffstraße



Foto 3: Blick auf das Bewertungsobjekt und die Nachbarbebauung



Foto 4: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 5: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 6: Blick auf das Bewertungsobjekt und die Nachbarbebauung

Aufnahmerichtung siehe Abschnitt 6.3



Foto 7: Blick auf das Bewertungsobjekt



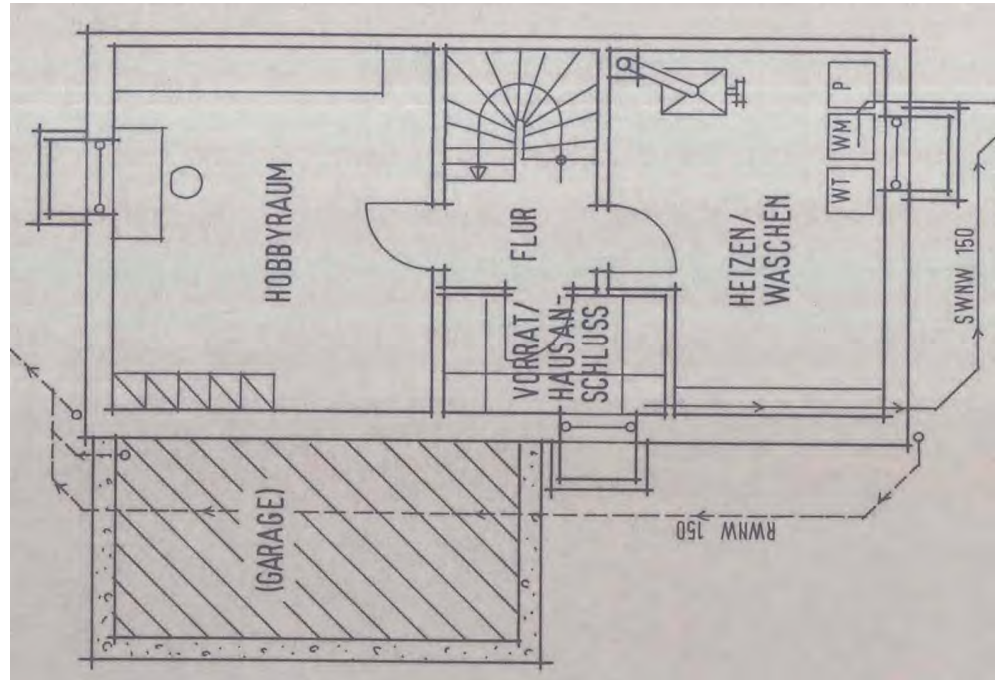
Foto 8: Blick auf das Bewertungsobjekt



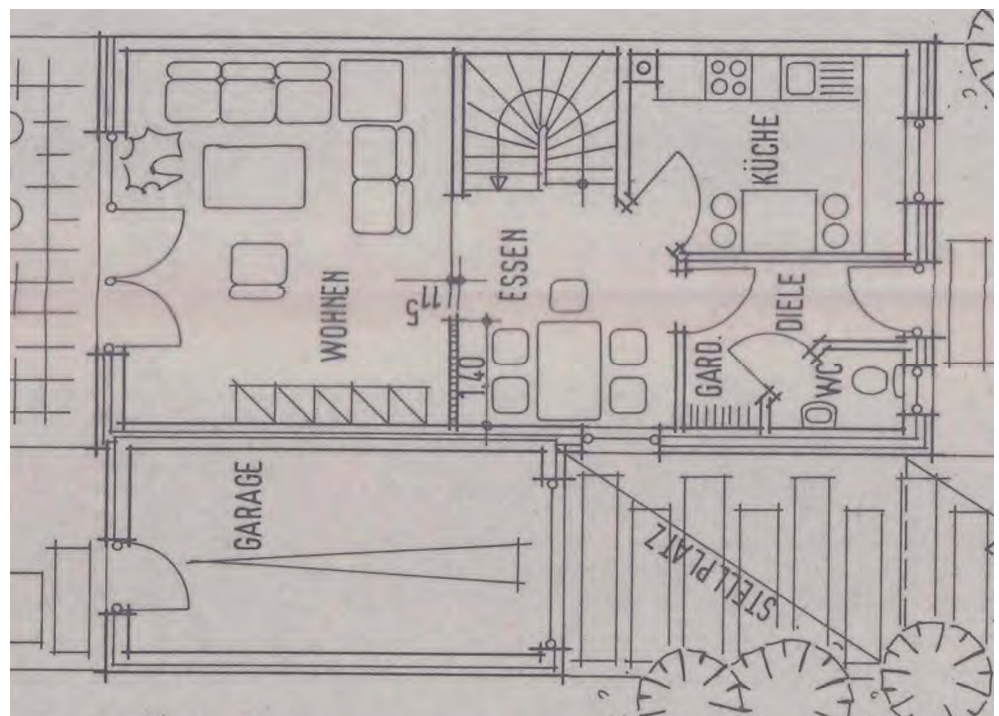
Foto 9: Blick in den Garten, der Pool wurde vorbereitet bzw. nicht fertiggestellt

6.5 Grundrisspläne

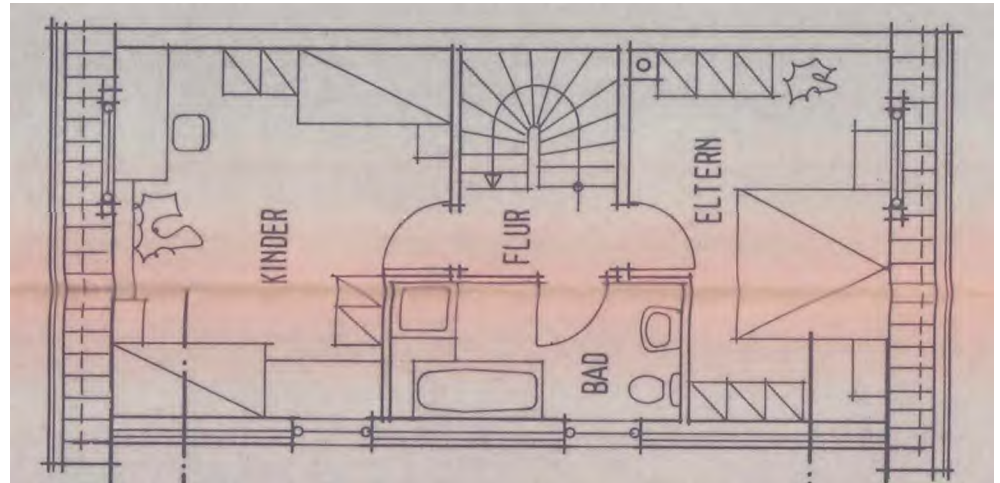
Kellergeschoss ohne Maßstab



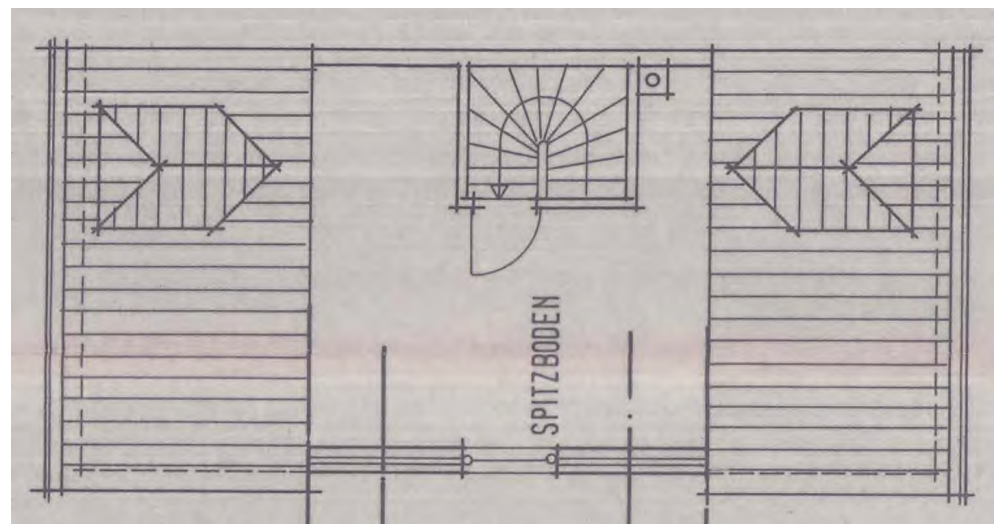
Erdgeschoss ohne Maßstab

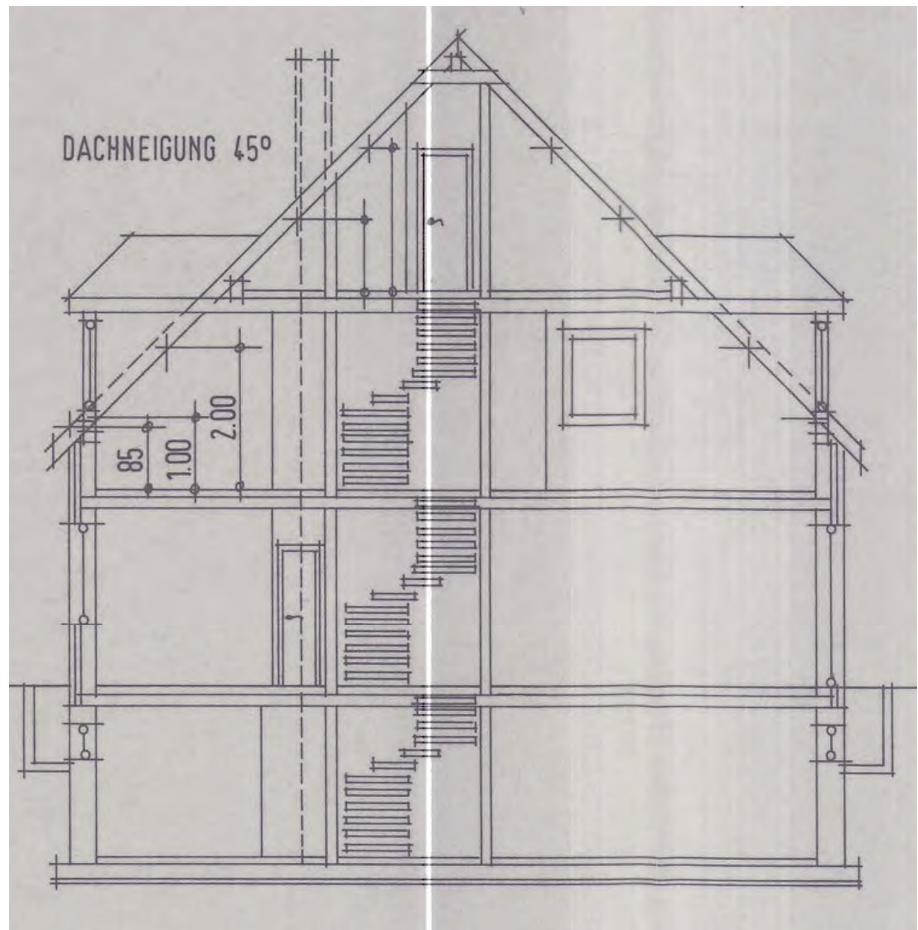


**Dachgeschoss
ohne Maßstab**



**Spitzboden
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.

6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Grundfläche KG	=	5,60 m x 11,49 m	=	64 m ²
Grundfläche EG	=	5,60 m x 11,49 m	=	64 m ²
Grundfläche DG	=	5,60 m x 11,49 m	=	64 m ²
Grundfläche SB	=	Zuschlag ¹	=	0 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	192 m ²

Gebäude: Garage

Grundfläche	=	3,00 m x 6,00 m	=	18 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	18 m ²

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.

¹ Der ausgebaute Spitzboden wird entsprechend dem Ableitungsmodell des Gutachterausschusses des Kreises Kleve nicht im Ansatz der BGF, sondern durch einen gesonderten Zuschlag berücksichtigt. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 5.4.1 „Zuschläge zum Herstellungswert“.

6.7 Berechnung der Wohnfläche

Raumbezeichnung	Grundfläche	Gewicht	anrechenbare Grundfläche		
Nutzfläche	Garage			rd.	15 m²
Garage	15,24 m ²	100	15,24 m ²		
Summe	15,24 m ²		15,24 m ²		
Nutzfläche	Kellergeschoss			rd.	46 m²
Hobbyraum	23,47 m ²	100	23,47 m ²		
Flur	2,80 m ²	100	2,80 m ²		
Vorrat / HAR	4,41 m ²	100	4,41 m ²		
Heizung / Waschen	15,70 m ²	100	15,70 m ²		
Summe	46,38 m ²		46,38 m ²		
Wohnfläche	Erdgeschoss			rd.	47 m²
Wohnen / Essen	31,95 m ²	100	31,95 m ²		
Küche	8,75 m ²	100	8,75 m ²		
Diele / Garderobe	4,45 m ²	100	4,45 m ²		
WC	1,43 m ²	100	1,43 m ²		
Summe	46,58 m ²		46,58 m ²		
Wohnfläche	Dachgeschoss			rd.	43 m²
Kinder	19,71 m ²	100	19,71 m ²		
Bad	7,18 m ²	100	7,18 m ²		
Eltern	14,05 m ²	100	14,05 m ²		
Flur	1,97 m ²	100	1,97 m ²		
Summe	42,91 m ²		42,91 m ²		
Wohnfläche	Spitzboden			rd.	18 m²
Spitzboden	17,76 m ²	100	17,76 m ²		
Summe	17,76 m ²		17,76 m ²		
Zusammenstellung der Wohnfläche				rd.	108 m²
Erdgeschoss	47,00 m ²	100	47,00 m ²		
Dachgeschoss	43,00 m ²	100	43,00 m ²		
Spitzboden	18,00 m ²	100	18,00 m ²		
Summe	108,00 m ²		108,00 m ²		

Anmerkung:

Die oben abgedruckten Flächenangaben wurden der amtlichen Bauakte entnommen und auf der Grundlage der BGF plausibilisiert. Die Berechnungen weichen u. U. teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Insbesondere wurde der unbeheizte Wintergarten nicht auf die Wohnfläche angerechnet, da dies im Vergleichswertverfahren zu unsachgemäßen Ergebnissen führen würde. Der Wintergarten (Raumfläche 19 m²) wird im Sachwertverfahren als besonderes Bauteil, im Vergleichswertverfahren als Zuschlag berücksichtigt.

Der Spitzboden wurde in der Wohnflächenberechnung aus der amtlichen Bauakte als Wohnfläche aufgenommen. Das Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass der Spitzboden als Wohnfläche genehmigt wurde. Am Tag der Ortsbesichtigung konnte der Spitzboden nicht besichtigt werden. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 1.4.