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 Grundstücken, 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: 23.04.2025
Az.: 2079/2025

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienwohnhaus im Rohbau bebaute Grundstück in
47608 Geldern, Netteweg 12
sowie dem Miteigentum an einer separaten Verkehrsfläche

Der Verkehrswert des **unbelasteten** Grundstücks wurde zum Stichtag 25.03.2025 ermittelt mit rd.

200.000 €.

(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 37 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 13
3.3 Flächenangaben 13
3.4 Energetische Angaben 13
3.5 Außenanlagen 13

4. Gebäude- und Marktbeurteilung 14

4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude 14
4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt 14

5. Ermittlung des Verkehrswerts 15

5.1 Grundstücksdaten 15
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung 15
5.3 Bodenwertermittlung 15
5.4 Sachwertermittlung 15
5.5 Vergleichswertermittlung 17
5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 17
5.7 Verkehrswert 17
5.8 Aufteilung des Verkehrswerts 18
5.9 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung 18
5.10 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur 18

6. Anlagen 19

6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000 19
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Geldern; M = 1:20.000 20
6.3 Lageplan mit Darstellung der Aufnahmerichtung; ohne Maßstab 21
6.4 Fotos 22
6.5 Grundrisspläne 24
6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche 26
6.7 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen 26
6.8 Auszug aus dem Bebauungsplan; ohne Maßstab 27

0. Ergebniszusammenstellung

Stichtage

-	Wertermittlungsstichtag	:	25.03.2025
-	Qualitätsstichtag	:	25.03.2025
-	Tag der Ortsbesichtigung	:	25.03.2025

Objektdaten

-	Objektart	:	Einfamilienwohnhaus im Rohbau	
-	Nutzung	:	Eigennutzungsobjekt	
-	Baujahr	:	2022	(Mittel aus 2019 und 2026)
-	Modernisierungen	:	--	

Flächen

-	Wohn-/Nutzfläche	:	131	m² (121 m² WF + 10 m² NF)
-	Bruttogrundfläche	:	238	m²
-	Grundstücksfläche	:	458	m² (nur Flurstück 238)

Werte

-	Bodenwert	:	91.600	€ (nur Flurstück 238)
-	Verkehrswert	:	200.000	€
-	im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	- 223.500	€
-	Verkehrswert ohne b. o. G.	:	423.500	€

Marktdaten

-	Sachwertfaktor im Sachwertverfahren	:	0,85
-	Marktanpassung im Vergleichswertverf.	:	0,95

Verhältnisse (Verkehrswert ohne b. o. G.)

-	Verkehrswert / Wohn-/Nutzfläche	:	3.233	€/m²	(423.500 €	/	131 m²)
-	Verkehrswert / Bruttogrundfläche	:	1.779	€/m²	(423.500 €	/	238 m²)
-	Verkehrswert / Grundstücksfläche	:	925	€/m²	(423.500 €	/	458 m²)
-	Bodenwert / Verkehrswert	:	0,22		(91.600 €	/	423.500 €)
-	Bruttogrundfläche / Wohn-/Nutzfläche	:	1,82		(238 m²	/	131 m²)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus im Rohbau

Objektadresse: Netteweg 12 in 47608 Geldern

Grundbuchangaben:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Flurstück	Nutzung
Geldern	6936	1	238	Wohnhaus
Geldern	6936	2 / zu 1	242	Straße

Katasterangaben:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Anteil	Fläche
Geldern	5	238	458 m²	1/1	458 m²
Geldern	5	242	99 m²	1/4	25 m²
		Summe	m²		483 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom: Beschluss vom 23.01.2025

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

<u>Grundbuchbezeichnung:</u>
Grundbuch von Geldern, Blatt 6936, BV lfd. Nr. 1
Gemarkung Geldern, Flur 5, Flurstück 238, Gebäude- und Freifläche, Netteweg 12, Größe 458 m²

<u>Eigentümerin:</u>

<u>Grundbuchbezeichnung:</u>
Grundbuch von Geldern, Blatt 6936, BV lfd. Nr. 2
¼ Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Geldern, Flur 5, Flurstück 242, Verkehrsfläche, Größe 99 m²

<u>Eigentümerin:</u>
----

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

Eigentümerin: laut Grundbuchauszug vom 04.12.2024: ----

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Ermittlung des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	25.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	25.03.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	25.03.2025
Teilnehmer:	----
Benachrichtigt, jedoch nicht erschienen:	----
Besichtigungsumfang:	Das Einfamilienwohnhaus konnte ausschließlich von außen besichtigt werden.

Erhebungen des Sachverständigen: (verwendete objektbezogene Daten und Unterlagen)

- Beschluss, schriftlicher Auftrag vom 23.01.2025
- Grundbuchblatt 6936, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 04.12.2024, Amtsgericht Geldern
- Flächenangaben, Internetauskunft (www.tim-online.nrw.de) vom 07.04.2025
- Altlasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 03.02.2025
- Baulasten, schriftliche Auskunft der Stadt Geldern vom 04.02.2025
- Denkmalschutz, Internetauskunft vom 07.04.2025 (www.geoportal-niederrhein.de)
- Flächennutzungsplan - Baurecht, Internetauskunft (www.geoportal-niederrhein.de) vom 07.04.2025
- Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Internetauskunft vom 07.04.2025 (www.geoportal-niederrhein.de)
- abgabenrechtlicher Zustand, schriftliche Auskunft der Stadt Geldern vom 03.02.2025
- Ver- und Entsorgungsleitungen, Annahme auf der Grundlage der Bauakte und schriftliche Auskunft der Stadtwerke Geldern vom 23.04.2025
- Bauakte, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 26.03.2025, Stadt Geldern
- Außenbesichtigung am 25.03.2025
- Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2020 bis 01.01.2025, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 07.04.2025 (www.boris.nrw.de)
- Lageplan, Internetauskunft vom 23.01.2025, www.tim-online.nrw.de
- Mietspiegel und Vergleichsmieten aus eigenen Unterlagen
- Übersichtsplan und Stadtplan, Internetauskunft der Firma „on-geo GmbH“ vom 07.04.2025 (www.on-geo.de)

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besondere Sachverhalte:

Dem Sachverständigen wurde eine Innenbesichtigung des Wohnhauses nicht ermöglicht. Das noch nicht fertiggestellte Wohnhaus konnte daher lediglich von außen besichtigt werden.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde mit dem Bau des Wohnhauses im Jahr 2019 (Baugenehmigung vom 19.12.2018) begonnen. Die Bauarbeiten wurden noch nicht abgeschlossen. Außen fehlen noch die Verfugung, diverse Verkleidungen und die Dacheindeckung. Im Inneren fehlt der Ausbau augenscheinlich vollständig. Es ist anzunehmen, dass sich das Wohnhaus seit 2019 in diesem Zustand befindet. Aufgrund der tlw. fehlenden Außenverkleidungen sind schon erste Bauschäden entstanden (vgl. beispielhaft Fotos 11 und 12).

Das Gebäude wurde vermutlich in Holzbauweise errichtet und von außen verklinkert. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit konnten Bauschäden und/oder Baumängel an der Holzkonstruktion nicht festgestellt werden. Das Gutachten wird nachfolgend unter der Annahme erstellt, dass die Holzkonstruktion und die Außenwand- sowie die Dachdämmung schadenfrei sind, sodass die Fertigstellung des Bestands möglich ist. Die von außen erkennbaren Bauschäden (fehlende Verkleidung der Holzaußenelemente und bereichsweise zerstörte Dachbahn) werden in diesem Gutachten berücksichtigt.

Das Gutachten wird weiterhin unter der Annahme erstellt, dass keine weiteren, als die explizit in diesem Gutachten genannten Bauschäden und/oder Baumängel vorhanden sind.

Für die fehlende Innenbesichtigung und das Risiko von versteckten Mängeln wird **kein** Sicherheitsabschlag am Verkehrswert angebracht. Die Erläuterungen in Abschnitt 5.4.1 - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Anmerkung - sind zu beachten.

Maßgaben des Auftraggebers:

In Abteilung II des Grundbuchs sind insgesamt 3 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 zusammen, die eine wirtschaftliche Einheit darstellen, da das Flurstück 238 im Falle einer getrennten Veräußerung nicht mehr erschlossen ist. 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.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen			
Kreis:	Kleve			
Gemeinde:	Geldern			
Ort und Einwohnerzahl:	Geldern ist eine niederrheinische Kleinstadt mit mehreren Ortsteilen und ca. 34.000 Einwohnern. Im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen, bietet Geldern eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Sport- und Freizeiteinrichtungen und einem weit verzweigten Rad- und Wanderwegenetz. Kulturelle und kirchliche Einrichtungen, wie eine Aula mit regelmäßigen Veranstaltungen, eine Stadtbücherei und Kirchen mehrerer Konfessionen sind vorhanden. Alle Schulformen sowie sämtliche städtischen und kreisangehörigen Behörden sind ebenfalls vor Ort. Geldern besitzt Einkaufsmöglichkeiten sowohl für den täglichen als auch für den darüber hinausgehenden Bedarf.			
überörtliche Verkehrslage:	Landeshauptstadt:	Düsseldorf; Entfernung 65 km		
	nächstgelegene größere Orte	Entfernung Geldern - Wesel	=	30 km
		Entfernung Geldern - Krefeld	=	30 km
		Entfernung Geldern - Venlo (NL)	=	25 km
	Autobahnzufahrt:	Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A57 in Richtung Köln und Nimwegen ist 12 km entfernt.		
	Bundes- Landesstraßen:	Die Bundesstraße 58 führt in Richtung Niederlande und Wesel und grenzt unmittelbar an die Stadt. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zur Bundesstraße 58 beträgt 1,2 km.		
	Bahnhof:	Geldern verfügt über einen Bahnanschluss in Richtung Kleve und Düsseldorf. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof beträgt 500 m.		
	Flughafen:	Regionalflughafen Weeze	=	20 km
		Flughafen Düsseldorf	=	60 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Objekt liegt am „Netteweg 12“ in einem Wohngebiet in Geldern. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Stadtkern von Geldern beträgt 1 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 mehrgeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise. Nordöstlich des Bewertungsobjektes (Luftlinie 80 m) befindet sich das Berufskolleg Geldern des Kreises Kleve. Nördlich angrenzt ein Kinderspielplatz unmittelbar an das Bewertungsgrundstück an.
Immissionen:	Am Tag der Ortsbesichtigung waren besondere Immissionen nicht erkennbar. Zu den entsprechenden Tageszeiten können von dem Kinderspielplatz oder dem Berufskolleg Geräuschimmissionen ausgehen. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Das Bewertungsgrundstück schließt mit einer Grenzlänge von rd. 6,4 m an eine private Verkehrsfläche an, die mit einer Breite von 3,0 m nach 26 m an eine öffentliche Verkehrsfläche anschließt.
mittlere Tiefe / Breite:	21 m / 22 m
Form:	unregelmäßig, siehe Lageplan in Abschnitt 6.3

Grundstücksgröße:

Flurstück 238:	458	m²
Flurstück 242:	anteilig 25	m²
Summe	483	m²

Himmelsrichtung:	Nordwestausrichtung
topografische Grundstückslage:	eben

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	einspurige Stichstraße
Straßenausbau:	zurzeit noch Baustraße
Höhenlage:	normal
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Ortsüblich bestehen Anschlussmöglichkeiten an elektrischen Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung. Nach schriftlicher Auskunft der Stadtwerke Geldern vom 23.04.2025 wurde ein Gasanschluss für das Bewertungsobjekt nicht beantragt und somit auch nicht hergestellt. Die Stadtwerke Geldern gaben weiterhin an, dass ein Wasseranschluss in der Vergangenheit beantragt wurde aber nie zur Ausführung kam. Gemäß den Unterlagen aus der Bauakte wird das Schmutz- und Niederschlagwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, das jeweils ein Schmutz- und ein Niederschlagwasseranschluss an den öffentlichen Kanal vorhanden ist.
Grenzverhältnisse:	keine
Baugrund, Grundwasser:	Nach eigener Ermittlung 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:	Altlasten sind nach Auskunft des Kreises Kleve nicht vorhanden. Auch aus den im Rahmen der Objektbesichtigung gewonnenen Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen. Das Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass das Bewertungsgrundstück nicht von Bodenverunreinigungen betroffen ist. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Rechte:	Das Grundbuch von Geldern, Blatt 6936 vom 04.12.2024 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 Geldern, Blatt 6936 vom 04.12.2024 hat drei Eintragungen in Abteilung II. Eintragung 1 vom 25.10.2013: *„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Regenwasserkanalleitungs-, Schmutzwasserkanalleitungs- und Betretungsrecht verbunden mit einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung- für ----. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden.“* Eintragung 2 vom 27.03.2019: *„Rückauflassungsvormerkung für ----.“* Eintragung 3 vom 04.12.2024 *„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.“* <u>Anmerkung:</u> Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchblatts im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt. Weiterhin werden Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sein können, in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	In Abteilung II des Grundbuchs befindet sich kein entsprechender Vermerk. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie sonstige Verunreinigungen des Grundstücks 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:	Da sich nach Einsicht in die Denkmalliste (www.geoportal-niederrhein.de) vom 07.04.2025 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 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 140A „Wohngebiet Nierspark 2. Teil“. 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 zweigeschossige Bauweise - Grundflächenzahl = 0,3 - Geschossflächenzahl = 0,6 - Bauweise = Einzelhausbebauung - Satteldach - maximal 2 Wohneinheiten
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Verfügungs- und Veränderungssperren sind für den bewertungsgegenständlichen Bereich nicht bekannt. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass keine wertbeeinflussende Verfügungs- und/oder Veränderungssperren vorhanden sind.
Bauordnungsrecht:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung durchgeführt. <u>Anmerkung:</u> 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. Bei dem Flurstück 242 handelt es sich um eine private Stichstraße. Die Straße wurde noch nicht endgültig fertiggestellt. Die Fertigstellungskosten sind von den Anliegern zu tragen. Der jeweilige Eigentümer des Wohnhausflurstücks 238 trägt ¼ der noch anfallenden Fertigstellungskosten.

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: EG = Erdgeschoss, DG = Dachgeschoss.

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:	freistehendes Einfamilienwohnhaus, gemäß Bauakte als Passivhaus geplant	
Geschosse:	EG, tlw. DG	
Baujahr:	2019 (Baugenehmigung vom 19.12.2018), bisher noch keine Fertigstellung	
Erweiterungen:	keine	
Konstruktionsart:	Holzkonstruktion (Kreuzlagenholz)	
Gründung:	Bodenplatte auf Fundamenten	
Außenwände:	Holzbauweise mit Wärmedämmung und Klinkerverblendung (Verfugung fehlt)	
Innenwände:	Holzbauweise, bereichsweise Stahlstützen	
Geschosstreppen:	noch nicht eingebaut, gemäß der Bauzeichnung ist eine Wendeltreppe vorgesehen	
Raumaufteilung:	siehe Grundrisse in Abschnitt 6.5	
Bodenbeläge:	Rohbeton	
Türen:	Eingang:	Holztür mit seitlichem Glaselement
	Innen:	nicht vorhanden
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (3-fach)	
Rollläden:	nicht vorhanden	

Elektroinstallation:	Ortsüblich besteht eine Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Stromnetz. Im Haus ist noch keine Elektroinstallation vorhanden.
Heizung:	nicht vorhanden
Warmwasser:	nicht vorhanden
Sanitäre Installation:	nicht vorhanden
Dach:	flach geneigtes Satteldach, Holzbalkenkonstruktion mit Unterspannbahn, die endgültige Dacheindeckung, die Regenrinnen und die Regenfallrohre sind nicht vorhanden, nach Auskunft des Architekten sind die Dachflächen gedämmt
besondere Bauteile:	nicht vorhanden
besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend. Die natürliche Belichtung wird durch äußere Einflüsse (Bäume, Bebauung, ...) nicht beeinträchtigt.
Belüftung:	nicht bekannt
Baumängel und Bauschäden:	Im Bereich der Dachflächen und der Außenwände sind Bauschäden (vgl. Fotos 11 + 12) vorhanden. Im Gebäudeinneren haben sich Pflanzen ausgebreitet. Derzeit befindet sich das Wohnhaus in einem Rohbauzustand. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 1.4.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt

3.2 Nebengebäude

Nebengebäude:	nicht vorhanden

3.3 Flächenangaben

verw. Unterlagen:	Baupläne
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus : 238 m² siehe Abschnitt 6.6 „Berechnung der Bruttogrundfläche“
Wohnfläche:	Wohnfläche – EG + DG : 121 m² Nutzfläche – DG : 10 m² siehe Abschnitt 6.7 „Berechnung der Wohn- und Nutzflächen“

3.4 Energetische Angaben

Energieausweis:	nicht vorhanden
Photovoltaikanlage:	nicht vorhanden
Solarthermieanlage:	nicht vorhanden

3.5 Außenanlagen

Außenanlagen:	- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz

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 Gelderner 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 mehrgeschossiger Bauweise geprägt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Grundstück
Das Einfamilienwohnhaus wurde auf einem Grundstück errichtet, welches eine für die Objektart durchschnittliche Grundstücksgröße besitzt. Die Einsehbarkeit des Grundstücks ist durch die östlich angrenzende mehrgeschossige Wohnbebauung erhöht.

Gebäude
Mit dem Bau des Wohnhauses wurde vermutlich 2019 begonnen. Seitdem befindet sich das Bewertungsobjekt im Rohbauzustand. Gemäß den Unterlagen aus der Bauakte wurde das Wohngebäude als Passivhaus geplant.

Ausstattung
Eine Innenausstattung ist noch nicht vorhanden.

Grundriss
Das Objekt hat eine zeitgemäße Grundrissanordnung.

Baumängel und Bauschäden
Am Tag der Ortsbesichtigung waren Baumängel und/oder Bauschäden feststellbar. Der vorhandene Rohbau ist fertigzustellen, die Außenanlagen sind herzustellen.

4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation
Aufgrund des Rohbauzustandes ist das Wohnhaus derzeit nicht bewohnbar. Mietverhältnisse, die das Bewertungsgrundstück betreffen, sind nicht bekannt.

Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung/Nutzbarkeit
Nach der Fertigstellung des Rohbaus und der Herstellung der Außenanlagen entspricht eine Wohnnutzung der wirtschaftlichen Folgenutzung. Eine Nutzung durch Dritte ist uneingeschränkt gegeben.

Angebot und Nachfrage
Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt war bis Anfang 2022 Jahren hoch. Danach ist die Nachfrage aufgrund globaler Ereignisse sowohl im öffentlichen als auch im privaten Leben gesunken. Steigende Kapitalmarktzinsen, 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. Die Folge sind sinkende Kaufpreise. Seit Mitte 2024 stagniert die Lage auf dem Immobilienmarkt. Bei Objekten mit einfachen energetischen Eigenschaften der Außenhülle ist weiterhin eine verminderte Nachfrage und damit sinkende Kaufpreise zu beobachten.

5. Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus im Rohbau bebaute Grundstück in Geldern, Netteweg 12 zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025 ermittelt.

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

siehe Originalgutachten

5.3 Bodenwertermittlung

siehe Originalgutachten

5.3.1 Bodenwert des Wohnbaugrundstücks (Flurstück 238)

siehe Originalgutachten

5.3.2 Bodenwert der Verkehrsfläche (Flurstück 242)

siehe Originalgutachten

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Sachwertberechnung

siehe Originalgutachten

<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Fertigstellung der Stichstraße - 8.000 €

Die private Stichstraße wurde noch nicht fertiggestellt. Die Kosten für die Fertigstellung der Straße können im Rahmen dieser Wertermittlung nicht festgestellt werden. Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass der Kostenanteil, der vom jeweilige Eigentümer des Bewertungsgrundstücks zu tragen ist, mit 8.000 € angenommen werden kann.

Herstellung der Außenanlagen - 20.000 €

Die Bewertung unterstellt, dass Außenanlagen im üblichen Umfang vorhanden sind. Die Kosten für die erstmalige Herstellung der Außenanlagen im üblichen Umfang können im Rahmen dieser Wertermittlung nicht festgestellt werden. Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass der Herstellung der Außenanlagen eine Wertbeeinflussung (nicht Kosten) von 20.000 € zugeordnet werden kann.

Fertigstellung des Wohnhauses - 196.000 €

Die Bewertung unterstellt, dass sich das Wohnhaus in einem fertiggestellten Zustand befindet.

Hierfür sind die begonnenen Bauarbeiten fertigzustellen, der Wasseranschluss herzustellen, die zwischenzeitlich aufgetretenen Bauschäden zu beseitigen, die Schlussabnahme bei der Bauaufsichtsbehörde einzuholen und die Gebäudeschlusseinmessung durchzuführen. Die vorgenannte Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere zu berücksichtigende Maßnahmen können zusätzlich auftreten.

Die Kosten für die vorgenannten Maßnahmen können im Rahmen dieser Wertermittlung aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht festgestellt werden.

Die Gebäudeherstellungskosten wurden in Abschnitt 5.4.2 mit rd. 392.000 € ermittelt. Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass den bereits durchgeführten Arbeiten ein Werteinfluss von 50 % der Gebäudeherstellungskosten zugeordnet werden kann. Somit verbleibt für die noch durchzuführenden Maßnahmen ein Werteinfluss von ebenfalls 50 %. Die Wertbeeinflussung (nicht Kosten) für die vorgenannten Maßnahmen wird mit rd. 196.000 € in Ansatz gebracht.

anteiliger Bodenwert der Verkehrsfläche + 500 €

Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 5.3.2.

Anmerkung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit konnten Baumängel/Bauschäden im Inneren und an der Holzkonstruktion nicht festgestellt werden. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass keine gravierenden Bauschäden/Baumängel vorhanden sind und sich die Holzelemente des Gebäudes in einen schadenfreien Zustand befinden. Weiterhin wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass die Standsicherheit gewährleistet bzw. die Statik nicht beeinträchtigt ist.

Vor einer vermögensmäßigen Disposition wird empfohlen, die Bausubstanz durch einen Bauschadensachverständigen auf Bauschäden/Baumängel untersuchen zu lassen. Weiterhin sollten die Fertigstellungs- und die sonstigen Kosten von einem Fachplaner ermittelt werden. Sollten sich zusätzliche Erkenntnisse ergeben und die Fertigstellungskosten erheblich über dem angesetzten Werteinfluss liegen, ist das Gutachten entsprechen anzupassen.

Summe **- 223.500 €**

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

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	rd. 200.000 €,
der Vergleichswert mit	rd. 180.000 € ermittelt.

5.7 Verkehrswert

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung für das mit einem Einfamilienwohnhaus im Rohbau bebaute Grundstück in Geldern, Netteweg 12 wird der nach § 74 a ZVG festzusetzende Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025 mit

200.000 €
in Worten: zweihunderttausend Euro

ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Geldern, den 23.04.2025 .....
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 Aufteilung des Verkehrswerts

siehe Originalgutachten

5.9 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

siehe Originalgutachten

5.10 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

siehe Originalgutachten

6. Anlagen

6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000

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

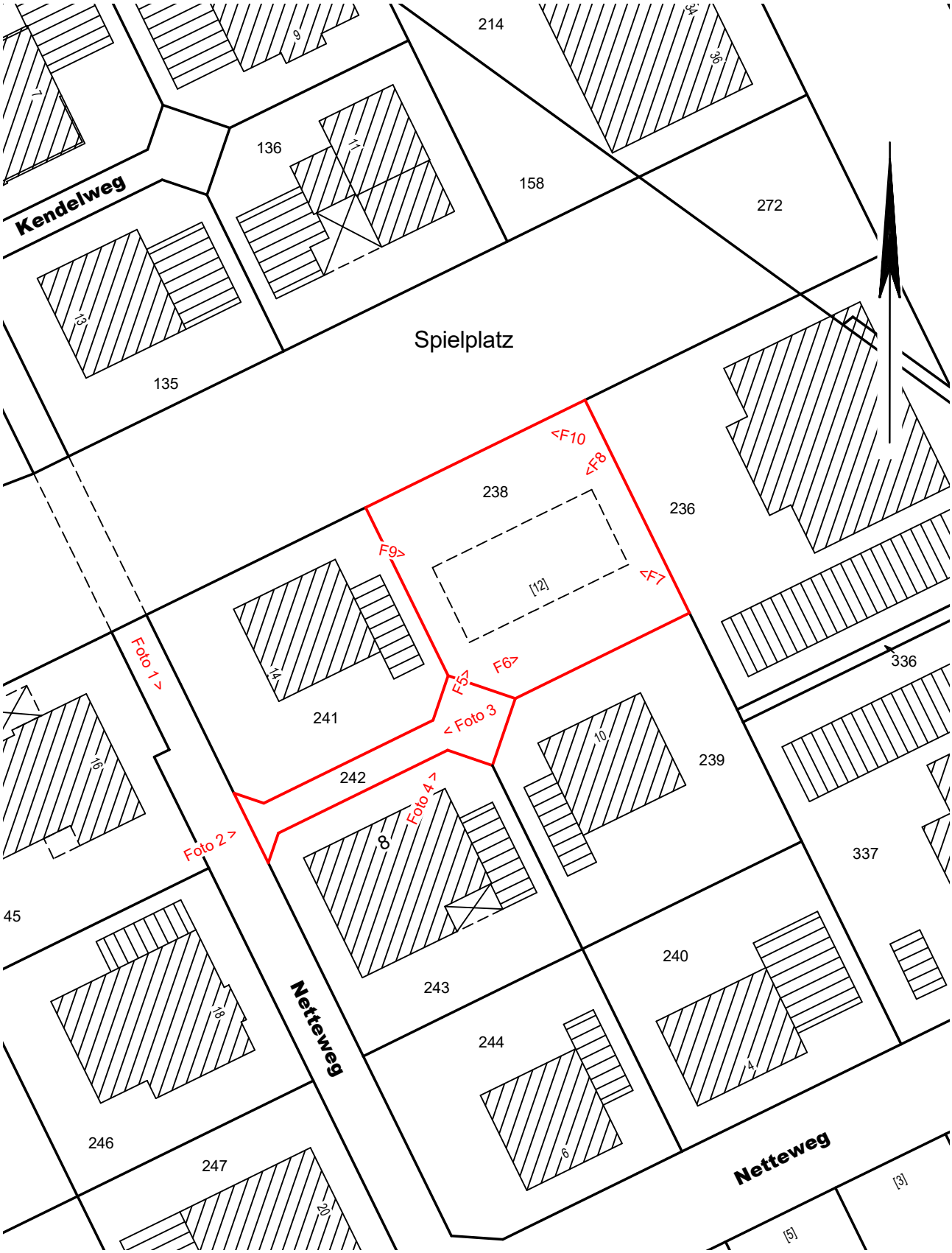
Die dargestellte Übersichtskarte wurde nach Norden ausgerichtet. Die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde mit einem roten Kreuz gekennzeichnet.

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

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

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

6.3 Lageplan mit Darstellung der Aufnahmerichtung; ohne Maßstab



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

6.4 Fotos

Aufnahmerichtung siehe Abschnitt 6.3

Foto 1: Blick in den Netteweg

Foto 2: Blick auf die Privatstraße

Foto 3: Blick auf die Privatstraße

Foto 4: Blick auf das Bewertungsobjekt

Foto 5: Blick auf das Bewertungsobjekt

Foto 6: Blick auf das Bewertungsobjekt

Aufnahmerichtung siehe Abschnitt 6.3

Foto 7: Blick auf das Bewertungsobjekt

Foto 8: Blick auf das Bewertungsobjekt

Foto 9: Blick auf das Bewertungsobjekt

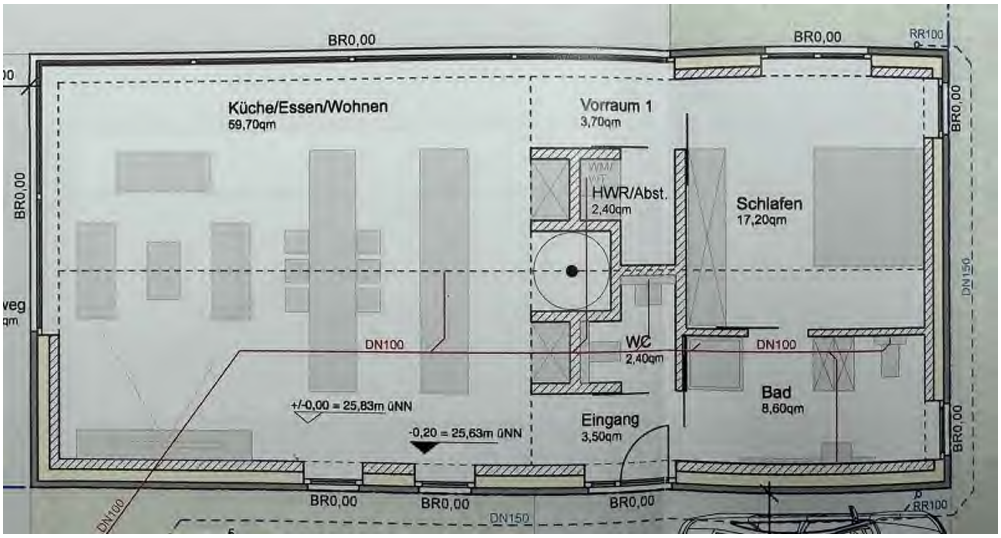
Foto 10: Blick auf den Spielplatz

Foto 11: Schadhafte Dachabdeckung

Foto 12: Schadhafte Holzelemente

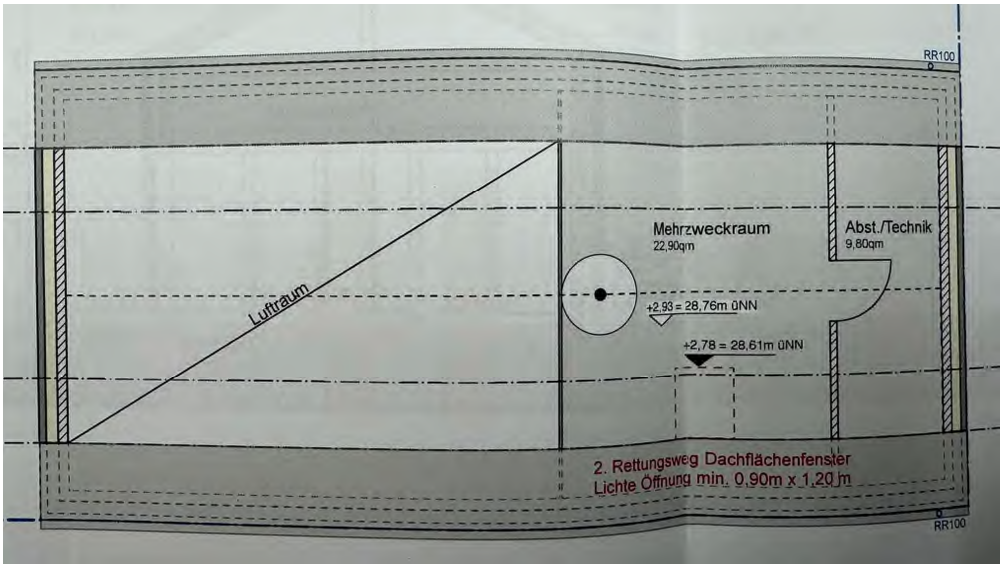
6.5 Grundrisspläne

Erdgeschoss
ohne Maßstab



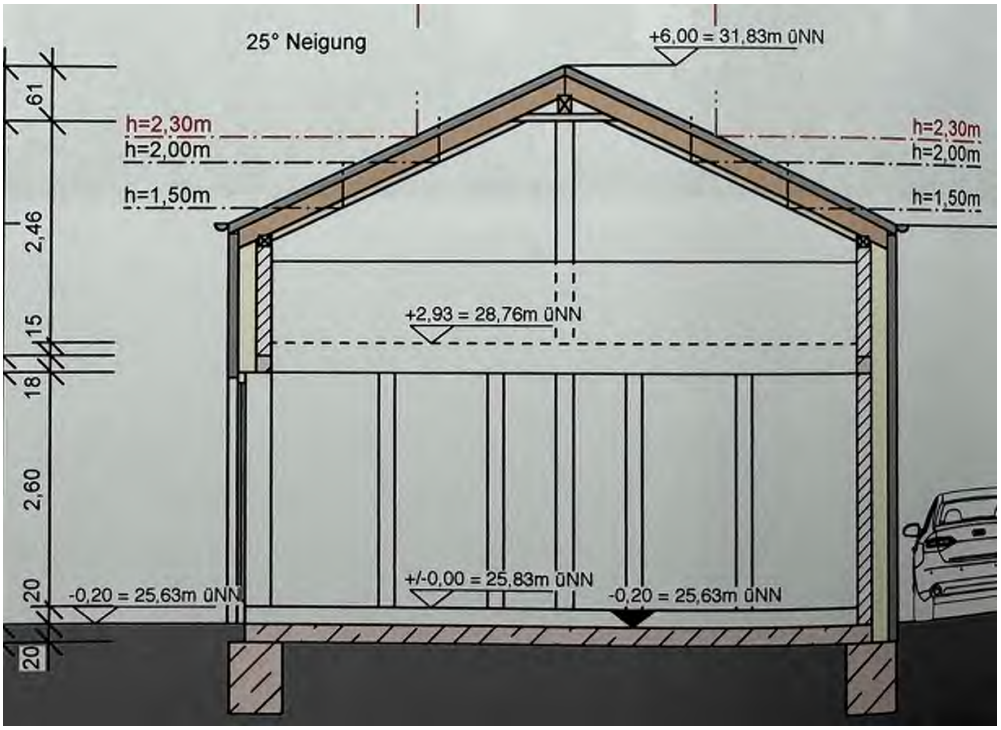
Quelle: Architekt Philipp von der Linde in Geldern

Dachgeschoss
ohne Maßstab



Quelle: Architekt Philipp von der Linde in Geldern

Schnitt
ohne Maßstab



Quelle: Architekt Philipp von der Linde in Geldern

Die Grundrisse und der Schnitt wurden der amtlichen Bauakte entnommen. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von der dargestellten Grundrisssituation 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 EG	=	7,50 m * 15,93 m	=	119 m²
Grundfläche DG	=	7,50 m * 15,93 m	=	119 m²
Summe Bruttogrundfläche			=	238 m²

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

6.7 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Wohnfläche Erdgeschoss				**rd.**	**98 m²**
Küche/Essen/Wohnen	59,70 m²	100	59,70 m²		
Vorraum	3,70 m²	100	3,70 m²		
HWR/Abst.	2,40 m²	100	2,40 m²		
WC	2,40 m²	100	2,40 m²		
Eingang	3,50 m²	100	3,50 m²		
Bad	8,60 m²	100	8,60 m²		
Schlafen	17,20 m²	100	17,20 m²		
Summe	97,50 m²		97,50 m²		

Wohnfläche Dachgeschoss				**rd.**	**23 m²**
Mehrzweckraum	22,90 m²	100	22,90 m²		
Summe	22,90 m²		22,90 m²		

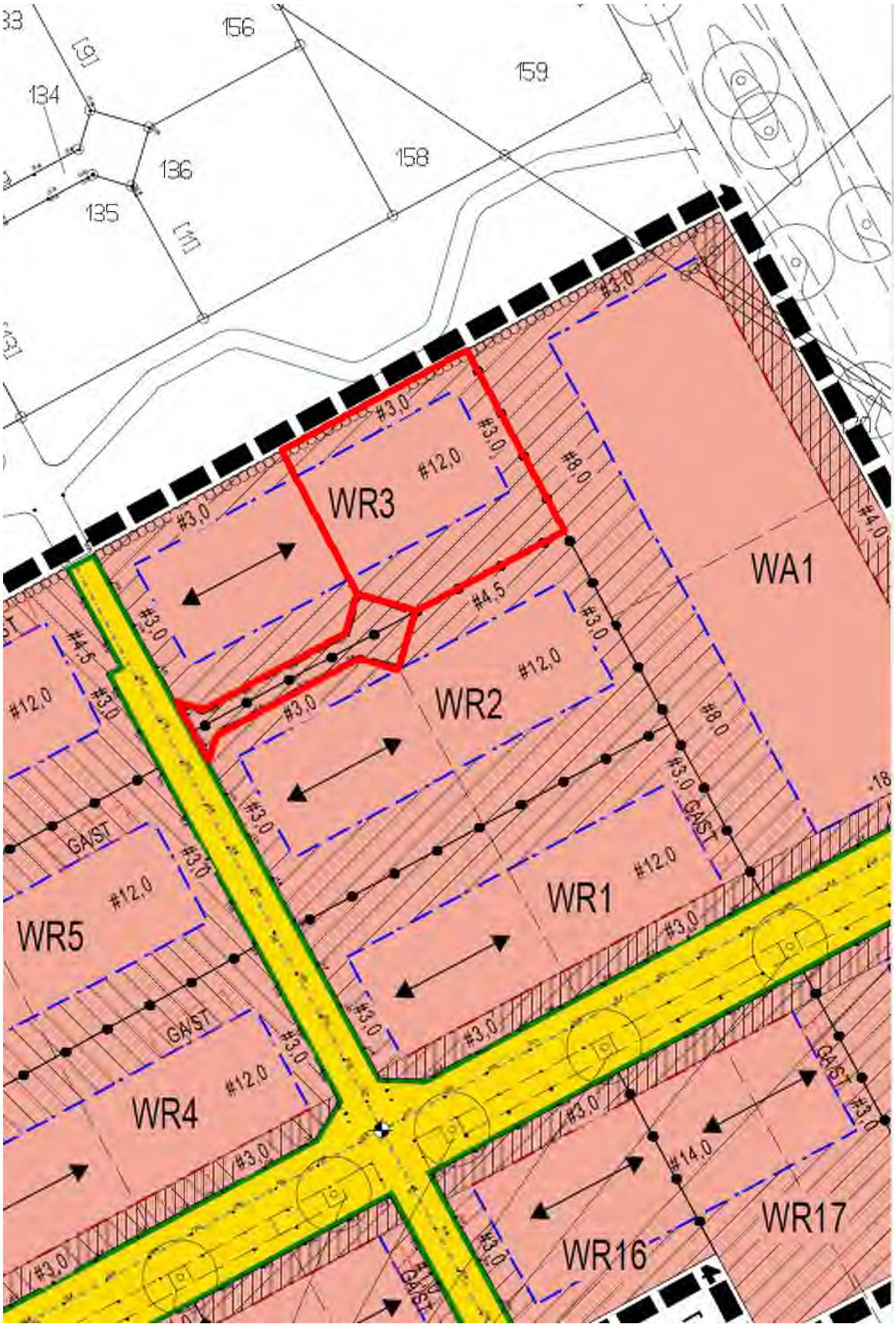
Nutzfläche Dachgeschoss				**rd.**	**10 m²**
Abst./Technik	9,80 m²	100	9,80 m²		
Summe	9,80 m²		9,80 m²		

Zusammenstellung der Wohnfläche				**rd.**	**121 m²**
Erdgeschoss	98,00 m²	100	98,00 m²		
Dachgeschoss	23,00 m²	100	23,00 m²		
Summe	121,00 m²		121,00 m²		

Zusammenstellung der Nutzfläche				**rd.**	**10 m²**
Dachgeschoss	10,00 m²	100	10,00 m²		
Summe	10,00 m²		10,00 m²		

Anmerkung:
Die oben abgedruckten Flächenangaben wurden der amtlichen Bauakte entnommen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit konnten die Angaben nicht durch Kontrollmessungen überprüft werden. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass die oben ausgewiesenen Wohn- und Nutzflächen örtlich in diesem Umfang vorhanden sind. Die Berechnungen in der Bauakte können u. U. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFlV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

6.8 Auszug aus dem Bebauungsplan; ohne Maßstab



Die Außengrenzen des Bewertungsgrundstücks wurden mit einer roten Linie dargestellt.