



R. Jonat An der Niers 31 47608 Geldern

An das  
Amtsgericht Geldern  
Nordwall 51

**47608 Geldern**

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



**Sachverständigenbüro Rolf Jonat  
An der Niers 31, 47608 Geldern**

Tel: 02831 132789  
Fax: 02831 132791  
E-Mail: [info@immobilienbewertung-jonat.de](mailto:info@immobilienbewertung-jonat.de)  
Internet: [www.immobilienbewertung-jonat.de](http://www.immobilienbewertung-jonat.de)

Datum: 04.02.2025  
Az.: 2053/2024

# Gutachten

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) der Eigentumswohnung Nr. 4 im Dachgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses an der Lappstraße 14 - 16 in 47647 Kerken - Nieukerk sowie einer Garage



Der Verkehrswert des **unbelasteten** Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 16.01.2025 ermittelt mit rd.

**75.000 €.**

(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 9 Seiten Anlagen. Ausfertigung: Internetversion

## Inhaltsverzeichnis

<b>0. Ergebniszusammenstellung</b>	<b>3</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
<b>2. Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>7</b>
2.1 Lage	7
2.2 Gestalt und Form	8
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4 Privatrechtliche Situation	9
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>12</b>
3.1 Gemeinschaftseigentum – Wohn- und Geschäftshaus – Lappstraße 16	12
3.2 Sondereigentum Nr. 4 - Wohnung im DG (Lappstraße 16)	14
3.3 Außenanlagen	15
3.4 Nebengebäude	15
3.5 Energetische Angaben	15
<b>4. Teilungserklärung und sonstige Regelungen</b>	<b>16</b>
<b>5. Gebäude- und Marktbeurteilung</b>	<b>17</b>
5.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / des Gebäudes	17
5.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	17
<b>6. Ermittlung des Verkehrswerts des Sondereigentums</b>	<b>18</b>
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	18
6.2 Bodenwertermittlung	19
6.3 Ertragswertermittlung	19
6.4 Vergleichswertermittlung	19
6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	20
6.6 Verkehrswert	20
6.7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	20
6.8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen	20
<b>7. Anlagen</b>	<b>21</b>
7.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000	21
7.2 Auszug aus der Straßenkarte von Kerken - Nieukerk; M = 1:20.000	22
7.3 Lageplan; ohne Maßstab	23
7.4 Lageplan; Maßstab 1 : 250	24
7.5 Fotos	25
7.6 Grundrisspläne	26
7.7 Nutz- und Wohnflächenzusammenstellung	29

## 0. Ergebniszusammenstellung

### Stichtage

- Wertermittlungsstichtag	:	16.01.2025
- Qualitätsstichtag	:	16.01.2025
- Tag der Ortsbesichtigung	:	16.01.2025 und 01.02.2025

### Objektdaten

- Objektart	:	Eigentumswohnung
- Nutzung	:	Eigennutzungsobjekt
- Baujahr	:	ca. 1960
- Modernisierungen	:	--
- Jahresnettokaltmiete	:	6.030 €

### Flächen

- Grundstücksfläche insgesamt	:	647 m <sup>2</sup>
- Wohnfläche Sondereigentum Nr. 4 (SE Nr. 4)	:	75 m <sup>2</sup>

### Werte

- anteiliger Bodenwert	:	20.400 €
- Verkehrswert	:	75.000 €
- im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	- 4.500 €
- Sondernutzungsrechte (SNR)	:	0 €
- Verkehrswert ohne b. o. G., ohne SNR	:	79.500 € (75.000 € + 4.500 €)

### Marktdaten

- Liegenschaftszinssatz	:	2,50 %
- vorläufiger relativer Vergleichswert	:	1.281 €/m <sup>2</sup>

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

- Verkehrswert / Wohnfläche	:	1.060 €	(79.500 € / 75 m <sup>2</sup> )
- Verkehrswert / Jahresnettokaltmiete	:	13,2	(79.500 € / 6.030 €)
- Bodenwert / Verkehrswert	:	0,26	(20.400 € / 79.500 €)

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung Nr. 4 in einem Wohn- und Geschäftshaus mit Keller- raum und einer Garage
Objektadresse:	Lappstraße 14 - 16 in 47647 Kerken - Nieukerk
Grundbuchangaben:	Teileigentumsgrundbuch <sup>1</sup> von Nieukerk, Blatt 3167, lfd. Nr. 1 Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum 16,19/100stel
Katasterangaben:	Gemarkung Nieukerk, Flur 41, Flurstück 65, Fläche 647 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber / -in:	Amtsgericht Geldern, Nordwall 51, 47608 Geldern
Auftrag vom:	Beschluss vom 05.12.2024

*„In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Teileigentums in der  
Gemarkung Nieukerk*

Grundbuchbezeichnung:

*Teileigentumsgrundbuch von Nieukerk, Blatt 3167, BV lfd. Nr. 1*

*16,19/100stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung  
Nieukerk, Flur 41, Flurstück 65, Gebäude- und Freifläche, Lappstraße  
14, 16, Größe 647 m<sup>2</sup>*

*verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Dachge-  
schoss, einem Kellerraum im Kellergeschoss und einer Garage im  
Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.*

Eigentümerin:

---

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

Eigentümerin: laut Grundbuchauszug vom 25.06.2024: ---

---

<sup>1</sup> Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 1.4 „besondere Sachverhalte“

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-erstellung:	Ermittlung des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	16.01.2025 (Tag der ersten Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	16.01.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigungen:	16.01.2025 und 01.02.2025
Teilnehmer:	16.01.2025: --- 01.02.2025: ---
Benachrichtigt, jedoch nicht erschienen:	16.01.2025: --- 01.02.2025: ---
Besichtigungsumfang:	Das Bewertungsobjekt konnte lediglich von außen besichtigt werden. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 1.4.
Erhebungen des Sachverständigen: (verwendete objektbezogene Daten und Unterlagen)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Beschluss vom 05.12.2024</li><li>- Grundbuchblatt 3167, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 25.06.2024, Amtsgericht Geldern</li><li>- Grundakte, Einsicht in die Grundakte beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Geldern am 30.01.2024</li><li>- Flächenangaben, Internetauskunft (<a href="http://www.tim-online.nrw.de">www.tim-online.nrw.de</a>) vom 15.01.2025</li><li>- Altlasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 16.12.2024</li><li>- Baulasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 17.12.2024</li><li>- Denkmalschutz, Internetauskunft vom 15.01.2025 (<a href="http://www.geoportal-niederrhein.de">www.geoportal-niederrhein.de</a>)</li><li>- Flächennutzungsplan - Baurecht, Internetauskunft (<a href="http://www.geoportal-niederrhein.de">www.geoportal-niederrhein.de</a>) vom 15.01.2025</li><li>- Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Internetauskunft vom 15.01.2025 (<a href="http://www.geoportal-niederrhein.de">www.geoportal-niederrhein.de</a>)</li><li>- abgabenrechtlicher Zustand, schriftliche Auskunft der Gemeinde Kerken vom 31.01.2025</li><li>- Ver- und Entsorgungsleitungen, mündliche Auskunft der betreibenden Gläubigerin am 01.02.2025</li><li>- Bauakte, Bestandsunterlagen aus dem Jahr 2019 und ergänzende Unterlagen aus der Bauakte, erhalten am 17.12.2024, Gemeinde Kerken</li><li>- Außenbesichtigungen am 16.01.2025 und am 01.02.2025</li><li>- Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2019 bis 01.01.2024, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 15.01.2025 (<a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>)</li><li>- Lageplan, Internetauskunft (<a href="http://www.tim-online.nrw.de">www.tim-online.nrw.de</a>) vom 12.12.2024</li><li>- Erhaltungsrücklage, Eigentümerbeschlüsse, ... , mündliche Auskunft der betreibenden Gläubigerin vom 01.02.2025</li><li>- Mietspiegel und Vergleichsmieten aus eigenen Unterlagen</li><li>- Übersichtsplan und Stadtplan, Internetauskunft der Firma „on-geo GmbH“ vom 02.02.2025 (<a href="http://www.on-geo.de">www.on-geo.de</a>)</li></ul>

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besondere  
Sachverhalte:

Dem Sachverständigen wurde eine **Innenbesichtigung** des Wohn- und Geschäftshaus **nicht ermöglicht**. Von außen konnte das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen werden. Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass sich das Wohn- und Geschäftshaus im Inneren in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und Bauschäden und/oder Baumängel nicht vorhanden sind. Diese Annahmen werden auch für den Kellerabstellraum und die Garage unterstellt. Weiterhin wird unterstellt, dass sich die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung in einem bewohnbaren Zustand, der den heutigen Wohnanforderungen entspricht, befindet. Für die Garage wird unterstellt, dass sich diese in einem nutzbaren Zustand befindet. Für die fehlende Innenbesichtigung wird **kein Sicherheitsabschlag** am Verkehrswert angebracht.

Aufgrund der vorgenannten Erläuterungen werden lediglich die vom öffentlichen Verkehrsraum aus machbaren Außenaufnahmen vom Bewertungsobjekt in diesem Gutachten dargestellt.

Mit dem Datum vom 02.04.2019 wurde vom Sachverständigen bereits ein Verkehrswertgutachten im Auftrag des Amtsgerichts Geldern für das Bewertungsobjekt angefertigt. Die nachfolgende Bewertung wird daher auf der Grundlage der Erkenntnisse aus dem Jahr 2019, der vorliegenden Unterlagen und der Außenbesichtigungen am 16.01.2025 und 01.02.2025 durchgeführt.

Das Grundbuchblatt wurde als Teileigentumsgrundbuch angelegt. Gemäß § 4, 2. der Teilungserklärung vom 27.08.201 (Urkundenrolle 1360/2010, Notar Minning in Straelen) werden die Sondereigentumseinheiten 3 und 4 als Wohnungseigentumseinheiten bezeichnet, die ausschließlich zu Wohnzwecken dienen. Gemäß einer Randnotiz auf der Teilungserklärung (Erklärung aus der Grundakte - siehe unterer Blattbereich zu § 2) wurde das bewertungsgegenständliche Sondereigentum als Teileigentum angelegt, da in den Grundrisszeichnungen zur Teilungserklärung in den Räumen im Dachgeschoss keine Küche eingetragen ist. Nach mündlicher Auskunft der betreibenden Gläubigerin wird der Wohnraum mit der Wohnfläche von 16,28 m<sup>2</sup> örtlich als Küche genutzt.

Da gemäß § 4 der Teilungserklärung eine Wohnnutzung beabsichtigt war und eine Küche in dem Sondereigentum nach Auskunft der betreibenden Gläubigerin örtlich vorhanden ist, wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass die bewertungsgegenständlichen Räume im Dachgeschoss zu Wohnzwecken nutzbar sind. Weiterhin wird unterstellt, dass der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken baurechtlich zulässig ist. Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Abschnitt 2.5 „Bauordnungsrecht“.

Maßgaben des  
Auftraggebers:

In Abteilung II des Grundbuchs sind 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.

## 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 verläuft 1 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Bahnhof: Nieukerk verfügt über einen Bahnanschluss in Richtung Kleve und Düsseldorf. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof beträgt 0,5 km.

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

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

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage (siehe Abschnitt 6.2):	Das Objekt liegt an der „Lappstraße 14, 16“ in einem Mischgebiet im westlichen Ortsgebiet. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Ortskern von Nieukerk beträgt rd. 200 m.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage (gute Infrastruktur, durchschnittliche Immissionsbelastung, befriedigendes Wohnumfeld, kompakte Bebauung, überwiegend geringe Freiflächen)
Nutzung und Art der Bebauung im Umfeld:	Das Umfeld besteht aus einer überwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung und aus gemischt genutzten Gebäuden in geschlossener Bauweise.
Immissionen:	Am Tag der Ortsbesichtigung waren <u>besondere</u> Immissionen nicht erkennbar. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

### 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Das Bewertungsgrundstück schließt mit einer Grenzlänge von rd. 20 m an die öffentliche Verkehrsfläche an.
mittlere Tiefe / Breite:	34 m / 19 m
Form:	unregelmäßig
Grundstücksgröße:	647 m <sup>2</sup>
Himmelsrichtung:	Nordwestausrichtung
topografische Grundstückslage:	eben

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	zweispurige Ortsstraße als Einbahnstraße
Straßenausbau:	asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen; 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 Schmutz- und Niederschlagwasser wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet.
Grenzverhältnisse:	siehe Lageplan in Abschnitt 7.3
Baugrund, Grundwasser:	Augenscheinlich liegt ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund vor. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Altlasten:

Der Kreis Kleve teilte in seinem Schreiben vom 16.12.2024 Folgendes mit:

*„Für die Grundstücke Adresse: Kerken, Lappstraße 14,16; Gemarkung: Nieukerk, Flur: 41, Flurstück 65 sind in dem von mir geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragungen vorhanden. Mit Aufgabe und/ oder Änderung der bisherigen gewerblichen Nutzung wird dieser Aspekt erneut zu überprüfen sein.“*

Im Rahmen der Gutachtenerstellung im Jahr 2019 wurde die nähere Umgebung in die Auskunft eingebunden. Die Auskunft aus dem Jahr 2019 führte hierzu aus:

*In der näheren Umgebung (~ 100 m) befinden sich die folgenden Altstandorte bzw. altlastenverdächtigen Flächen:*

*6.1-693207-1008: ehem. Färberei und Textilveredelung; nutzungsbezogen saniert, negative Auswirkungen auf die o.a. Grundstücke sind nicht zu erwarten.*

*6.1-693207-473: ehem. chemische Reinigung; Gefahrenverdacht (Wasser, Bodenluft) bislang nicht bestätigt, negative Auswirkungen (Wasser, Bodenluft) auf die o.a. Grundstücke sind nicht zu erwarten.“*

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.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Rechte:

Das Grundbuch von Nieukerk, Blatt 3167 vom 25.06.2024 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 3167 vom 25.06.2024 hat zwei Eintragungen in Abteilung II.

Eintragung vom 21.08.2018:

*„Der Erbanteil der --- am ungeteilten Nachlass des --- ist gepfändet für ---.“*

Eintragung vom 25.06.2024:

*„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 nicht durchgeführt.

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

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nach Auskunft des Kreises Kleve besteht keine Baulasteintragung zu Lasten des Bewertungsgrundstücks.

Denkmalschutz: Da sich nach Einsicht in die Denkmalliste ([www.geoportal-niederrhein.de](http://www.geoportal-niederrhein.de)) 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 gemischte Baufläche (M)

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

In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts wurden Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude errichtet. Der Gebietscharakter entspricht einem Mischgebiet

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung. Es besteht jedoch eine Gestaltungssatzung vom 23.03.2022. Eine Überprüfung der Gestaltungssatzung ergab, dass diese keine besonderen verkehrswertbeeinflussende Festsetzungen enthält.

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 auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. In den Bauantragszeichnungen aus dem Jahr 1959 werden im Dachgeschoss zwei Kammern, zwei Bodenräume und ein Flur dargestellt. Bauantragsunterlagen mit Genehmigungsvermerk, die im Dachgeschoss eine eigenständige Wohnung darstellen, liegen nicht vor. Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass die örtlich ausgeübte Nutzung baurechtlich zulässig ist. Vor einer vermögensmäßigen Disposition ist diesbezüglich die Bestätigung bei der Bauaufsichtsbehörde einzuholen. Sollte von der Bauaufsichtsbehörde eine abweichende Auskunft erteilt werden, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Für die Bewertung wird somit das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht angenommen. 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 Auskunft 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 Gemeinschaftseigentum – Wohn- und Geschäftshaus – Lappstraße 16

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

Weiterhin werden folgende Abkürzungen benutzt: SE1 = Sondereigentum Nr. 1, SE2 = Sondereigentum Nr. 2, ...

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit wird die nachfolgende Baubeschreibung anhand der im Jahr 2019 gewonnenen Erkenntnisse, der vorliegenden Bauzeichnungen 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: Das Wohn- und Geschäftshaus „Lappstraße 14-16“ setzt sich aus zwei Gebäuden zusammen. Das Wohn- und Geschäftshaus „Lappstraße 14“ wurde ca. 1840 errichtet. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gaststätte im OG und im DG eine Wohnung. Die Gaststätte und die Wohnung bilden das Sondereigentum Nr. 2.

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum Nr. 4 befindet sich im DG des Wohn- und Geschäftshauses „Lappstraße 16“. Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladenlokal, im Obergeschoss eine weitere Wohnung. Das Wohn- und Geschäftshaus „Lappstraße 16“ wurde 1960 errichtet.

Die Gebäude sind tlw. unterkellert.

Da das zu bewertende Sondereigentum der Hausnummer 16 zuzuordnen ist, beschränkt sich die nachfolgende Gebäudebeschreibung auf das 1960 errichtete Gebäude.

Geschosse: tlw. KG, EG, OG, ausgebautes DG, SB

Baujahr: ca. 1960 (Angabe der betreibenden Gläubigerin am Ortstermin)

Erweiterungen:	1978 wurde das Gebäude im EG um den nordwestlichen Anbau erweitert. Im Jahr 2000 wurde auf dem Anbau die Errichtung eines Wintergartens (heute Küche des Sondereigentums Nr. 3) beantragt. 2009 wurde für die Räume im Erdgeschoss die Nutzungsänderung von der vorhandenen Metzgerei in eine Annahmestelle zur Textilreinigung beantragt.	
Modernisierungen:	Nach Auskunft der betreibenden Gläubigerin am Ortstermin wurden 1996 die Fenster erneuert.	
Außenansicht:	Klinker, tlw. Putz	
Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Gründung:	nicht bekannt	
Außenwände:	KG:	Mauerwerk (Angabe der betreibenden Gläubigerin)
	ab EG:	Mauerwerk mit Klinkerverblendung, Anbau im OG mit Putz ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	KG:	nicht bekannt
	EG - OG:	Mauerwerk
	DG:	nicht bekannt
Geschossdecken:	KG - DG:	massiv
	DG - SB:	Holzbalkenkonstruktion
Geschosstreppen:	KG - EG:	einfache Holztreppe
	EG - DG:	geschlossene Holztreppe
Hauseingangsbereich:	Der Zugang zu den Wohnungen befindet sich in der Durchfahrt. Die Hauseingangstür wurde als Holztür mit Einfachverglasung ausgeführt.	
Treppenhaus:	Fliesen- und Teppichbelag, Wände mit Tapete oder Holzvertäfelung, Fenster mit Einfachverglasung	
Keller:	Aufgrund der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit kann keine Aussage zur Bauweise und Ausstattung des Kellers gemacht werden.	
Dach:	Satteldach, vermutlich Holzbalkenkonstruktion, Tonziegeleindeckung	
Elektroinstallation:	Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden.	
Heizung:	Ein Anschluss an das öffentliche Gasnetz ist nach Auskunft der betreibenden Gläubigerin vorhanden.	
Besondere Bauteile <sup>2</sup> :	nicht vorhanden	
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden	

<sup>2</sup> Besondere Bauteile, die ausschließlich dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind.

## Nutzungseinheiten:

- KG: Abstellräume zu SE 2, 3 und 4 und das Treppenhaus im Gemeinschaftseigentum
- EG: gewerblich genutzte Räume der SE 1 und 2 sowie das Treppenhaus im Gemeinschaftseigentum
- OG: Wohnräume des SE 3 und das Treppenhaus im Gemeinschaftseigentum
- DG: Wohnräume des SE 4 und das Treppenhaus im Gemeinschaftseigentum

Belichtung /  
Besonnung:

Gut, das Gebäude wird über ausreichende Fensterflächen belichtet. Die natürliche Belichtung wird durch äußere Einflüsse nicht wesentlich beeinträchtigt.

Baumängel / Bau-  
schäden am ge-  
meinschaftlichen  
Eigentum:

Am Tag der Ortsbesichtigung waren besondere Bauschäden und Baumängel am Wohn- und Geschäftshaus nicht erkennbar. Die Pflasterung des Innenhofs ist instand zu setzen. Aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit sind die Erläuterungen in Abschnitt 1.4 zu berücksichtigen.

**3.2 Sondereigentum Nr. 4 - Wohnung im DG (Lappstraße 16)**

## Lage:

DG

## Raumaufteilung:

Bad, WC, Schlafräum, Flur, Wohnraum 1, Wohnraum 2 (nach Auskunft der betreibenden Gläubigerin wird ein Wohnraum als Küche genutzt, der Raum „Bad“ wurde als Schlafräum und der Raum „WC“ als Badezimmer umgenutzt)

Wohnfläche: 75 m<sup>2</sup>

## Raum im KG:

Kellerraum mit 7 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Abstellraum)

## Grundriss:

Der Grundriss der Wohnung Nr. 4 entspricht den heutigen Wohnanforderungen, da alle Räume von einem zentralen Flur aus erschlossen werden. Ein Freisitz ist nicht vorhanden. Die Nutzungsmöglichkeiten werden durch die Dachschrägen eingeschränkt.

## Bodenbeläge:

nicht bekannt

Wand- und Decken-  
bekleidung:

nicht bekannt

## Fenster:

Kunststofffenster (weiß) und Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung (2-fach), Einbau überwiegend 1996 (Auskunft der betreibenden Gläubigerin)

## Rollläden:

manuelle Kunststoffrollläden

## Türen:

Wohnungseingangstür als einfache Holztür mit Oberlicht und Gegensprechanlage, Innentüren vermutlich als Holztüren mit Holzzargen

## Heizung:

Nach Auskunft der betreibenden Gläubigerin existiert in der Wohnung eine Gastherme, der Gaszähler wurde demontiert. Vermutlich wird die Wohnung seit einiger Zeit über elektrische Heizkörper beheizt.

Warmwasser:	nicht bekannt
Elektro:	nicht bekannt
Sanitär - Bad:	nicht bekannt
Besondere Einrichtungen u. Bauteile:	3 Dachgauben
Belichtung:	nicht bekannt
Belüftung:	nicht bekannt
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Baumängel / Bauschäden:	Nicht bekannt; gemäß den Erläuterungen in Abschnitt 1.4 wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass Baumängel und Bauschäden nicht vorhanden sind.
sonstiges:	Die Wohnung wurde am Tag der Ortsbesichtigung von der Eigentümerin genutzt.

### 3.3 Außenanlagen

Wege- und Befestigungen:	gepflasterte Hoffläche, tlw. instandsetzungsbedürftig
Ver- und Entsorgungsleitungen:	unterirdisch verlegte Ver- und Entsorgungsleitungen
Einfriedungen:	tlw. Zäune, Mauern

### 3.4 Nebengebäude

im Sondereigentum:	Dem Sondereigentum 4 wurde eine Garage zugeordnet. Die Garage wurde in massiver Bauweise mit Welleterniteindeckung und Stahlschwingtor errichtet. Zwischen den Garagen 3 und 4 existiert keine Trennmauer.
im gemeinschaftlichen Eigentum:	nicht vorhanden

### 3.5 Energetische Angaben

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

## 4. Teilungserklärung und sonstige Regelungen

### Sondernutzungsrechte zugunsten des zu bewertenden Sondereigentums

Die Erklärung zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 WEG wurde eingesehen (Urkundenrolle 1360/2010, Notar --- in Straelen). Demnach wurden die im Lageplan in Abschnitt 7.4 dargestellten Sondernutzungsrechte vergeben.

### Sondernutzungsrechte zugunsten fremder Wohnungseigentume

Siehe hierzu den Lageplan in Abschnitt 7.4.

### Sonstige Regelungen und Beschlüsse

Nach mündlicher Auskunft der betreibenden Gläubigerin am zweiten Besichtigungstag wurden Eigentümerversammlungen in der Vergangenheit nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bisher keine Wert beeinflussenden Regelungen oder Beschlüsse gefasst.

### Erhaltungsrücklage

Nach mündlicher Auskunft der am zweiten Besichtigungstag anwesenden betreibenden Gläubigerin existiert keine Erhaltungsrücklage.

### Sondereigentum gemäß Teilungserklärung und tatsächliche Nutzung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit kann keine Aussage getroffen werden, ob die am Wertermittlungstichtag tatsächlich genutzten Räume den in der Teilungserklärung beschriebenen Räumen entsprechen.

## 5. Gebäude- und Marktbeurteilung

### 5.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / des Gebäudes

#### Lage - Umfeld

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Mischgebiet im westlichen Ortsgebiet. Im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnlage als "normal" einzustufen. Das Umfeld besteht aus einer überwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung und aus gemischt genutzten Gebäuden in geschlossener Bauweise. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Ortskern beträgt ca. 0,2 km.

#### Grundstück

Die Grundstücksgröße ist in Bezug auf die Nutzung als angemessen anzusehen. Die Freiflächen sind nach Nordwesten ausgerichtet.

#### Gebäude

Bei dem Wohnhaus „Lappstraße 16“ handelt es sich um ein teilweise unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Nutzungseinheiten in massiver Bauweise. Dem ca. 1960 errichteten Gebäude sind die baujahrtypischen energetischen Eigenschaften zuzuordnen.

#### Ausstattung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit wird für das Bewertungsobjekt ein baujahrtypischer Ausstattungsstandard unterstellt.

#### Grundriss

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 4 hat eine zeitgemäße Grundrissanordnung, da sie wirtschaftlich und funktionell ist. Die Wohnung besitzt keinen Freisitz. Die Nutzungsmöglichkeiten werden durch die Dachschrägen eingeschränkt.

#### Baumängel und Bauschäden

Besondere Baumängel oder Bauschäden waren an den Gebäuden augenscheinlich nicht erkennbar oder werden aufgrund der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit als nicht vorhanden unterstellt. Die Hopfpflasterung ist bereichsweise instandsetzungsbedürftig.

### 5.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

#### Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Eigentumswohnung Nr. 4 (einschließlich der dazugehörigen Garage) wurde von der Eigentümerin bewohnt bzw. genutzt. Mietverhältnisse, die das Bewertungsobjekt betreffen sind nicht bekannt.

#### Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung/Nutzbarkeit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die in Bezug auf Baujahr, Gebäudeart, Bauweise und Ausstattung als „einfach“ einzustufen ist. Eine wohnbauliche Nutzung entspricht der wirtschaftlichen Folgenutzung. Eine Nutzung durch Dritte ist gegeben.

#### Angebot und Nachfrage

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

## 6. Ermittlung des Verkehrswerts des Sondereigentums

### 6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der **Verkehrswert**. Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

1. Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen nachzuvollziehen?
2. Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind gemäß ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

#### Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen erworben werden. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von anteiligem Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr **wird** der Verkehrswert von Eigentumswohnungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt **mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt**, da diese u. a. zur Erzielung von Erträgen bestimmt sind. Weiterhin stehen die für eine Ertragswertermittlung erforderlichen Marktdaten in guter Qualität zur Verfügung.

#### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren gliedert sich in das Vergleichskaufpreisverfahren und in das Vergleichsfaktorverfahren.

Für die Anwendung des Vergleichskaufpreisverfahrens liegen die hierfür erforderlichen Kaufpreise aus Zweitverkäufen von vergleichbaren Objekten, deren wertbestimmende Faktoren dem Sachverständigen bekannt sind, nicht vor. Daher wird das Vergleichsfaktorverfahren durchgeführt, da der örtliche Gutachterausschuss in seinem Grundstücksmarktbericht einen Vergleichspreis und die notwendigen Anpassungsfaktoren veröffentlicht. Das **Vergleichswertverfahren wird** als unabhängige Berechnungsmethode **zur Plausibilisierung** des Ertragswertverfahrens durchgeführt.

#### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Eigentumswohnungen werden u. a. zu Eigennutzungszwecken erworben. Diesbezüglich wäre das Sachwertverfahren anzuwenden. Die Anwendung scheidet jedoch im vorliegenden Fall aus, da der örtliche Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum ableitet. D. h., die erforderlichen Marktdaten zur Anwendung des Sachwertverfahrens sind nicht vorhanden. Das **Sachwertverfahren wird daher nicht durchgeführt**.

#### Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

## 6.2 Bodenwertermittlung

siehe Originalgutachten

## 6.3 Ertragswertermittlung

### 6.3.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Ertragswertberechnung

siehe Originalgutachten

#### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### Bauschäden und Baumängel

- 2.000 €

Bei dem Mietansatz der Garage wurde unterstellt, dass die Pflasterung vor der Garage instandgesetzt wurde und zwischen den Garagen 3 und 4 eine Trennwand eingezogen wurde. Die Wertbeeinflussung (nicht Kosten) für die vorgenannten Maßnahmen wird pauschal mit 2.000 € berücksichtigt.

#### fehlende Instandhaltungsrücklage

- 2.500 €

Nach mündlicher Auskunft der betreibenden Gläubigerin am Ortstermin existiert keine Instandhaltungsrücklage. Die Kosten für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängel sowie die Kosten für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum sind zum Wertermittlungsstichtag durch Sonderumlagen abzudecken. Die fehlende Instandhaltungsrücklage und das Risiko von Sonderumlagen bzw. die Erfordernis, durch eine Einmaleinlage eine Instandhaltungsrücklage anzulegen, wird mit einem Pauschalbetrag von 2.500 € berücksichtigt.

#### Anmerkung

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Baumängel und Bauschäden sowie Kosten für die Beseitigung der Baumängel und Bauschäden sowie der Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

**Summe** - 4.500 €

### 6.3.2 Ertragswertberechnung

siehe Originalgutachten

## 6.4 Vergleichswertermittlung

### 6.4.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Vergleichswertermittlung

siehe Originalgutachten

### 6.4.2 Vergleichswertermittlung

siehe Originalgutachten

### 6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

siehe Originalgutachten

### 6.6 Verkehrswert

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung wird der nach § 74 a ZVG festzustellende Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 4 im Dachgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses an der Lappstraße 14 - 16 in 47647 Kerken - Nieukerk sowie einer Garage zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2025 mit

**75.000 €**

**in Worten: fünfundsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

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 04.02.2025

.....  
Rolf Jonat

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

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

Immobilienbewerter (IfS)

### 6.7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

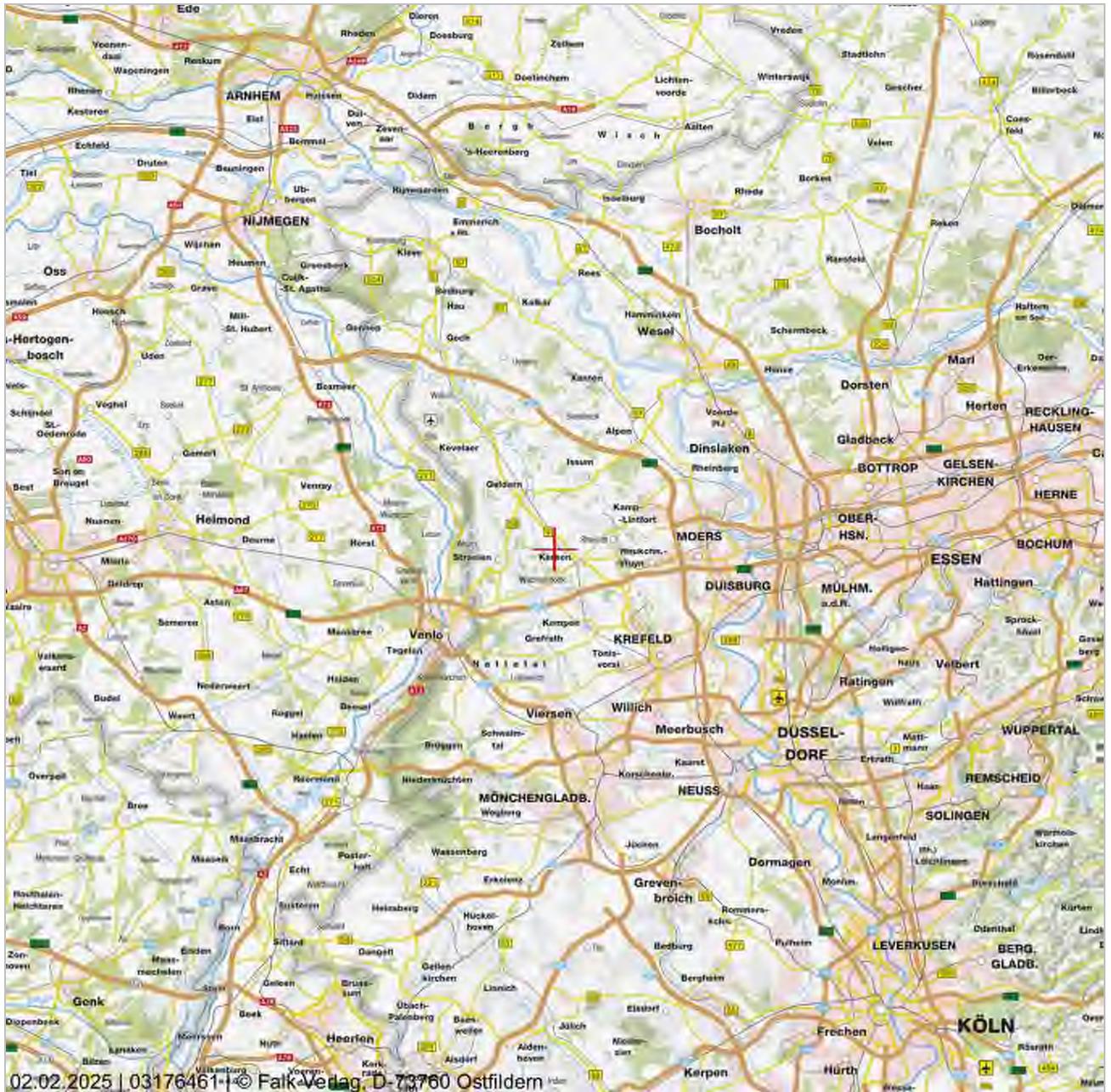
siehe Originalgutachten

### 6.8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Begriffserläuterungen

siehe Originalgutachten

## 7. Anlagen

### 7.1 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.

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



02.02.2025 | 03176461 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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

**Aktualität:** Stand 2024

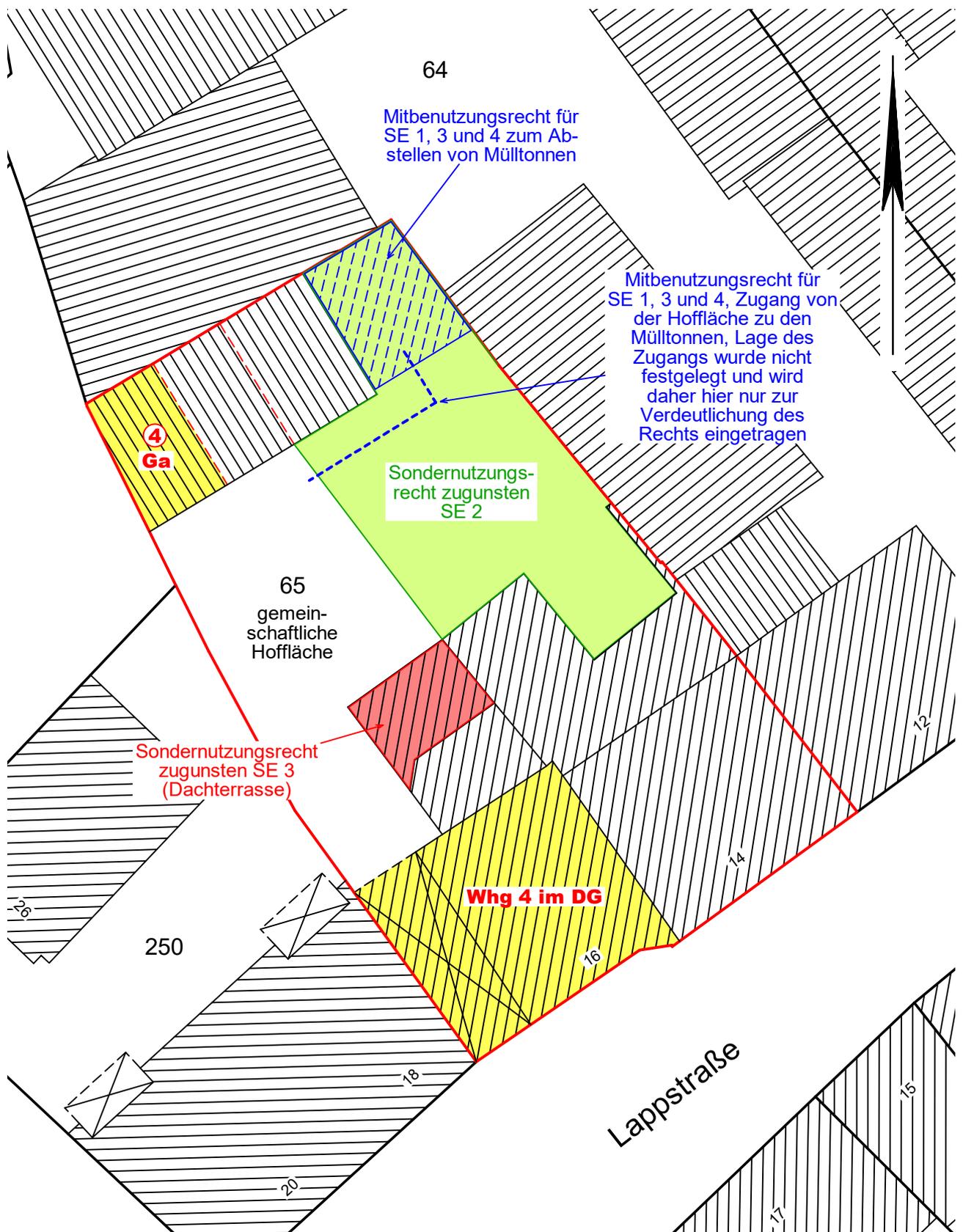
Die dargestellte Stadtkarte wurde nach Norden ausgerichtet. Die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde mit einem roten Kreuz gekennzeichnet.

### 7.3 Lageplan; ohne Maßstab



Der dargestellte Lageplan wurde nach Norden ausgerichtet. Die Außengrenzen des Bewertungsgrundstücks wurden mit einer roten Linie dargestellt. Die Lage des Bewertungsobjekts auf dem Grundstück wurde in dem Lageplan in Abschnitt 7.4 mit einer gelben Schraffur gekennzeichnet.

## 7.4 Lageplan; Maßstab 1 : 250



Der dargestellte Lageplan wurde nach Norden ausgerichtet. Die Außengrenzen des Bewertungsgrundstücks wurden mit einer roten Linie dargestellt. Die Lage des Bewertungsobjekts wurde mit einer gelben Schraffur gekennzeichnet.

## 7.5 Fotos



Foto 1: Blick aus südwestlicher Richtung in die Lappstraße



Foto 2: Blick aus südwestlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt und die Nachbarbebauung



Foto 3: Blick aus nordöstlicher Richtung in die Lappstraße



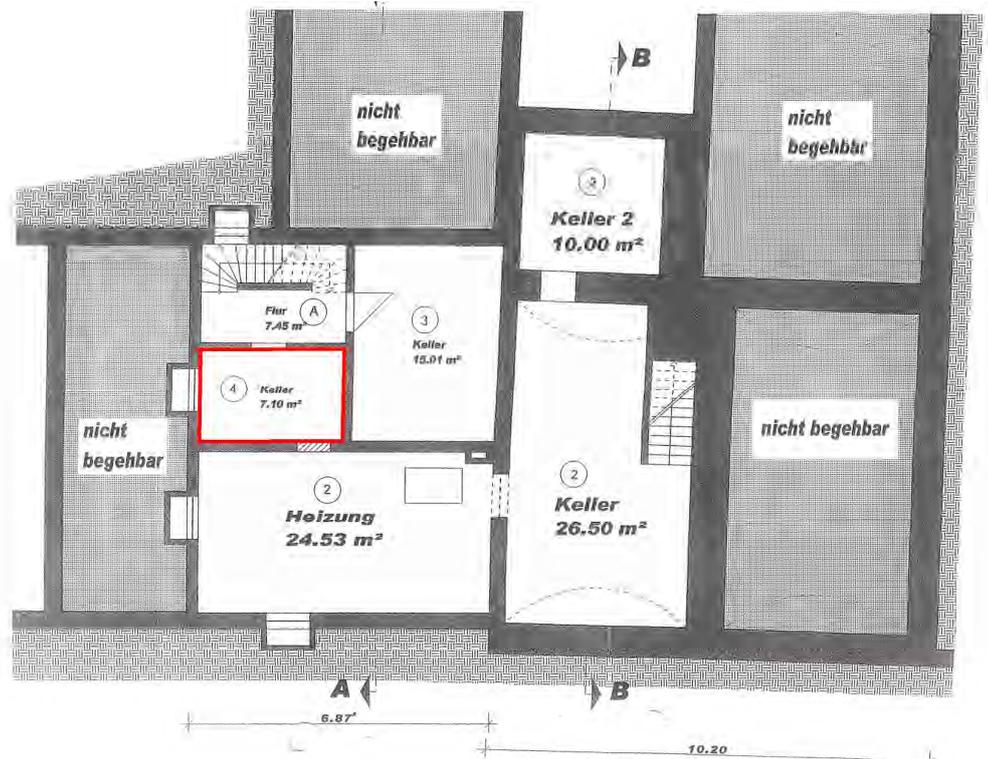
Foto 4: Blick aus nordöstlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt und die Nachbarbebauung



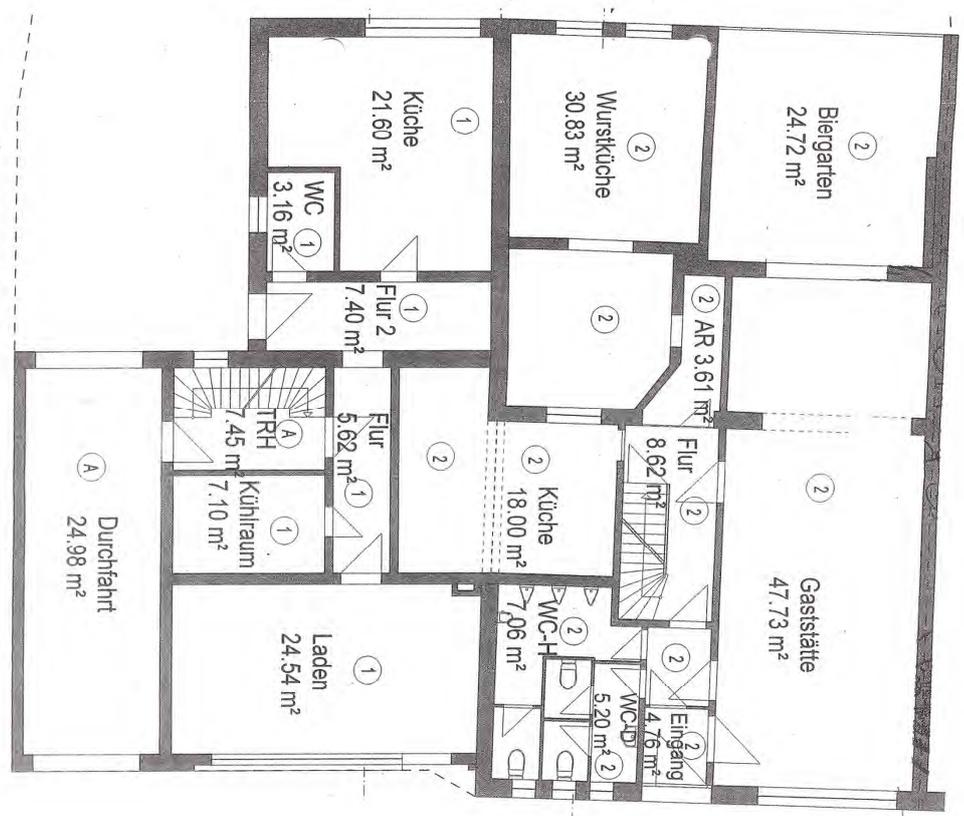
Foto 5: Blick aus südöstlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt

## 7.6 Grundrisspläne

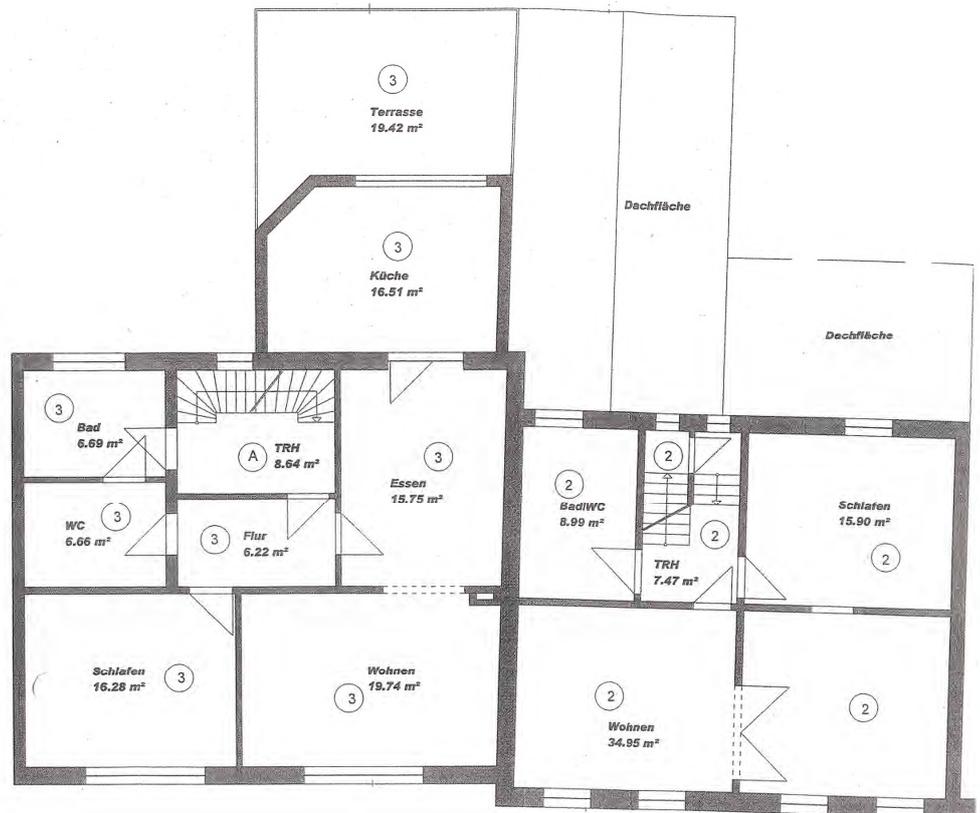
### Kellergeschoss ohne Maßstab



### Erdgeschoss ohne Maßstab



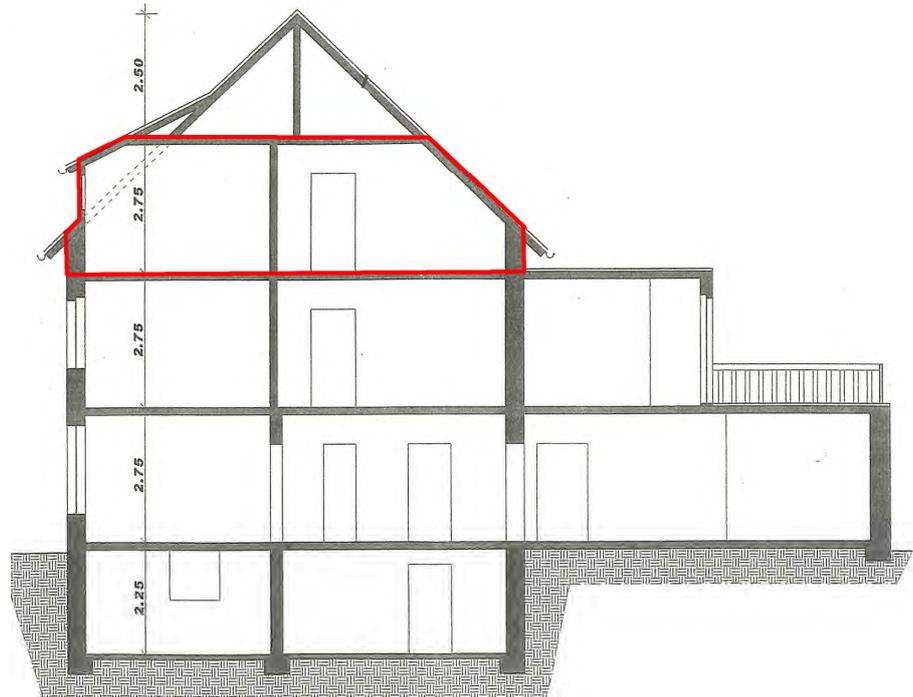
### Obergeschoss ohne Maßstab



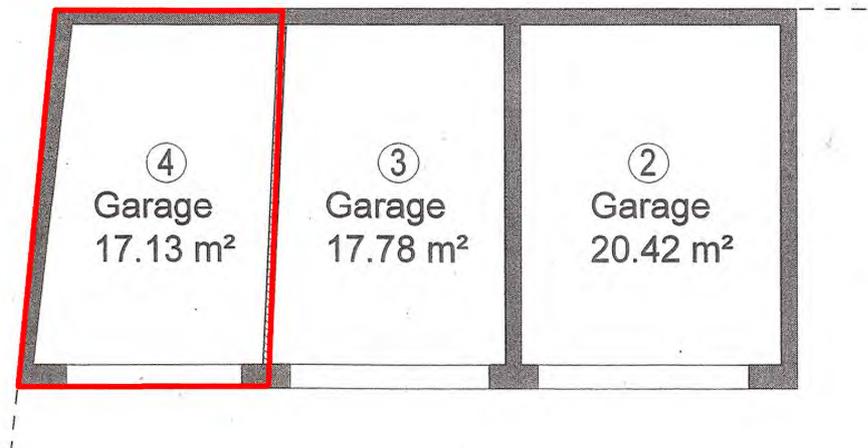
### Dachgeschoss ohne Maßstab



### Schnitt ohne Maßstab



### Garagen ohne Maßstab



Die Grundrisse und der Schnitt wurden der Teilungserklärung aus der Grundakte 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.

## 7.7 Nutz- und Wohnflächenzusammenstellung

Raumbezeichnung	Grundfläche	Gewicht	anrechenbare Grundfläche		
<b>SE 4 - Keller - Nutzfläche</b>				<b>rd.</b>	<b>7 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum	7,00 m <sup>2</sup>	100	7,00 m <sup>2</sup>		
Summe	7,00 m <sup>2</sup>		7,00 m <sup>2</sup>		
<b>SE 4 - Dachgeschoss - Wohnfläche</b>				<b>rd.</b>	<b>75 m<sup>2</sup></b>
Flur	9,56 m <sup>2</sup>	100	9,56 m <sup>2</sup>		
Schlafen	15,75 m <sup>2</sup>	100	15,75 m <sup>2</sup>		
Wohnen	19,75 m <sup>2</sup>	100	19,75 m <sup>2</sup>		
Wohnen	16,28 m <sup>2</sup>	100	16,28 m <sup>2</sup>		
WC	4,62 m <sup>2</sup>	100	4,62 m <sup>2</sup>		
Bad	8,62 m <sup>2</sup>	100	8,62 m <sup>2</sup>		
Summe	74,58 m <sup>2</sup>		74,58 m <sup>2</sup>		

### Anmerkung:

Die oben abgedruckten Flächenangaben wurden mittels CAD berechnet. Die Berechnungen weichen u. U. teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Erläuterungen in Abschnitt 6.3.1 „Wohnfläche“ sind zu beachten.