



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.immobiliensbewertung-jonat.de

Datum: 28.06.2025
Az.: 2126/2025

Gutachten

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) der Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss links des Mehrfamilienwohnhauses am Petersweg 4a in 47647 Kerken-Nieukerk sowie eines Pkw-Stellplatzes



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 18.06.2025 ermittelt mit rd.

140.000 €.

(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 35 Seiten inklusive 8 Seiten Anlagen. Ausfertigung: PDF



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	4
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2. Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1 Lage	6
2.2 Gestalt und Form	7
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4 Privatrechtliche Situation	8
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1 Gemeinschaftseigentum - Mehrfamilienwohnhaus	10
3.2 Sondereigentum Nr. 1 - Wohnung im EG	11
3.3 Außenanlagen	12
3.4 Nebengebäude	13
3.5 Flächenangaben	13
3.6 Energetische Angaben	13
4. Teilungserklärung und sonstige Regelungen	14
5. Gebäude- und Marktbeurteilung	15
5.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / des Gebäudes	15
5.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	16
6. Ermittlung des Verkehrswerts des Sondereigentums	17
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	17
6.2 Bodenwertermittlung	17
6.3 Ertragswertermittlung	17
6.4 Vergleichswertermittlung	17
6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	17
6.6 Verkehrswert	18
6.7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	18
6.8 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	18
7. Anlagen	19
7.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000	19
7.2 Auszug aus der Straßenkarte von Kerken - Nieukerk; M = 1:20.000	20
7.3 Lageplan; ohne Maßstab	21
7.4 Fotos	22
7.5 Grundrisspläne	24
7.6 Nutz- und Wohnflächenzusammenstellung	26



0. Ergebniszusammenstellung

Stichtage

- Wertermittlungsstichtag : 18.06.2025
- Qualitätsstichtag : 18.06.2025
- Tag der Ortsbesichtigung : 18.06.2025

Objektdaten

- Objektart : Eigentumswohnung
- Baujahr : 1991
- Modernisierungen : keine
- Jahresnettokaltmiete : 6.318 €

Flächen

- Grundstücksfläche insgesamt : 494 m²
- Wohnfläche WET 1 : 59 m²

Werte

- anteiliger Bodenwert : 21.100 €
- Verkehrswert : 140.000 €
- im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale : - 6.000 €
- Sondernutzungsrechte (SNR) : + 26.000 € (9.000 € + 17.000 €)
- Verkehrswert ohne b. o. G., ohne SNR : 120.000 € (140.000 € + 6.000 € - 26.000 €)

Marktdaten

- Liegenschaftszinssatz : 2,2 %
- vorläufiger relativer Vergleichswert : 2.063 €/m²

Verhältnisse (Verkehrswert ohne b. o. G.)

- Verkehrswert / Wohnfläche : 2.034 € (120.000 € / 59 m²)
- Verkehrswert / Jahresnettokaltmiete : 19,0 (120.000 € / 6.318 €)
- Bodenwert / Verkehrswert : 0,18 (21.100 € / 120.000 €)



1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung in einem Sechsfamilienwohnhaus

Objektadresse: Petersweg 4a in 47647 Kerken-Nieukerk

Grundbuchangaben: Wohnungsgrundbuch von Nieukerk, Blatt 1609, lfd. Nr. 1
Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum 180/1.000

Katasterangaben: Gemarkung Nieukerk, Flur 14, Flurstück 421, Fläche 494 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom: Beschluss vom 30.04.2025

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

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Nieukerk, Blatt 1609, BV lfd. Nr. 1

180/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Nieukerk, Flur 14, Flurstück 421, Gebäude- und Freifläche, Petersweg 4a, Größe: 494 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan mit 1 bezeichnet

Eigentümer:

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

Eigentümer / -in: laut Grundbuchauszug vom 02.12.2024: ---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-erstellung: Ermittlung des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung

Wertermittlungs-stichtag: 18.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 18.06.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung: 18.06.2025

Teilnehmer: ---

Benachrichtigt, jedoch nicht erschienen: ---



Besichtigungsumfang: Das Treppenhaus und die allgemein zugänglichen Kellerräume konnten von innen besichtigt werden. Die bewertungsgegenständliche Wohnung und der Kellerabstellraum waren nicht zugänglich. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 1.4.

Erhebungen des Sachverständigen: (verwendete objektbezogene Daten und Unterlagen)

- Beschluss vom 30.04.2025
- Grundbuchblatt 1609, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 02.12.2024, Amtsgericht Geldern
- Grundakte, Einsicht in die Grundakte beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Geldern am 16.06.2025
- Flächenangaben, Internetauskunft (www.tim-online.nrw.de) vom 16.06.2025
- Altlasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 19.05.2025
- Baulisten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 16.05.2025
- Denkmalschutz, Internetauskunft vom 16.06.2025 (www.geoportal-niederrhein.de)
- Flächennutzungsplan - Baurecht, Internetauskunft (www.geoportal-niederrhein.de) vom 16.06.2025
- Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Internetauskunft vom 16.06.2025 (www.geoportal-niederrhein.de)
- abgabenrechtlicher Zustand, schriftliche Auskunft der Gemeinde Kerken vom 16.05.2025
- Ver- und Entsorgungsleitungen, mündliche Auskunft des Hausverwalters am Tag der Ortsbesichtigung und Darstellungen in den Bauantragszeichnungen
- Bauakte, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 20.04.2025, Gemeinde Kerken
- Außenbesichtigung am 18.06.2025
- Bodenrichtwertkarten, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 25.07.2025 (www.boris.nrw.de)
- Lageplan, Internetauskunft (www.tim-online.nrw.de) vom 30.04.2025
- Erhaltungsrücklage, Eigentümerbeschlüsse, ... , mündliche Auskunft des Hausverwalters am Tag der Ortsbesichtigung
- Mietspiegel und Vergleichsmieten aus eigenen Unterlagen
- Übersichtsplan und Stadtplan, Internetauskunft der Firma „on-geo GmbH“ vom 26.07.2025 (www.on-geo.de)

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besondere Sachverhalte:

Dem Sachverständigen wurde eine Innenbesichtigung des bewertungsgegenständlichen Sondereigentums Nr. 1 nicht ermöglicht. Das Bewertungsobjekt selbst konnte daher nur von außen besichtigt werden. Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass sich die Wohnung Nr. 1 und der zugehörige Kellerabstellraum in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden und Bauschäden und/oder Baumängel nicht vorhanden sind. Weiterhin wird unterstellt, dass sich die Räume in einem bewohn-/nutzbaren Zustand befinden. Für die fehlende Innenbesichtigung wird **kein Sicherheitsabschlag** am Verkehrswert angebracht.

Maßgaben des Auftraggebers:

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine Eintragung (siehe Abschnitt 2.4) vorhanden. Abweichend von den Vorgaben der ImmoWertV (§ 8) bleibt diese Eintragung 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, Ell, 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. 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 0,8 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 - Regionalflughafen Weeze	= 25 km
		Nieukerk - Flughafen Düsseldorf	= 50 km
	nächstes öffentl. Verkehrsmittel:	Am Bahnhof befindet sich eine Bushaltestelle.	

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage (siehe Abschnitt 6.2):	Das Objekt liegt an der Straße „Petersweg 4a“ in einem Wohngebiet am Ortskernrand vom Ortsteil Nieukerk. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Ortskern beträgt rd. 0,4 km.
Wohnlage:	gute Wohnlage (gute Infrastruktur, gutes Wohnumfeld, überwiegend aufgelockerte Bebauung, ausreichend Grünfläche, wenig Durchgangsverkehr)



Nutzung und Art der Bebauung im Umfeld:	Das unmittelbare Umfeld besteht überwiegend aus einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise.
Immissionen:	60m nordöstlich verläuft die Bahnstrecke „Düsseldorf – Kleve“. Diesbezüglich treten Geräuschimmissionen auf. Am Tag der Ortsbesichtigung waren <u>besondere</u> Immissionen nicht erkennbar. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	siehe Lageplan in Abschnitt 7.3
mittlere Tiefe / Breite:	siehe Lageplan in Abschnitt 7.3
Form:	siehe Lageplan in Abschnitt 7.3, Eckgrundstück
Grundstücksgröße:	Flurstück 421 = 494 m ²
Himmelsrichtung:	Nordwestausrichtung
topografische Grundstückslage:	eben

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	zweispurige Spielstraße
Straßenausbau:	geplasterte Straße; Parkmöglichkeiten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf gekennzeichneten Flächen 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:	Die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Garage (nicht Gegenstand der Wertermittlung) wurde grenzständig zu dem nordöstlich angrenzenden Flurstück 422 errichtet.
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:	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 Nieukerk, Blatt 1609 vom 02.12.2024 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 1609 vom 02.12.2024 hat eine Eintragung in Abteilung II. Eintragung vom 02.12.2025: „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 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) 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 15.04.1997 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. NK-17. 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 zweigeschossige Bauweise
- maximal 2 Wohnungen¹
- Grundflächenzahl = 0,4
- Geschossflächenzahl = 0,8
- Bauweise = Einzel- und Doppelhausbebauung
- Dachneigung I = 38 bis 45°, II = 30 bis 35°

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung. Es besteht jedoch eine Gestaltungssatzung vom 10.08.2000. 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 auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung durchgeführt.

Anmerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht untersucht. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand gem. § 3 ImmoWertV (Grundstücksqualität):

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV. Definition: „*Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind*“. Diese Definition trifft auf das Bewertungsgrundstück zu, da es zum Wertermittlungsstichtag im Rahmen, der in Abschnitt 2.5 genannten öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der örtlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist und in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

abgabenrechtlicher Zustand:

Der abgabenrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstücks ist „frei“. Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Ausstehende Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach dem BauGB und dem KAG sind nach Mitteilung der 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.

¹ Der Bebauungsplan ist 1997 rechtskräftig geworden. Das Mehrfamilienwohnhaus existiert seit 1991. Somit kann dem bewertungsgegenständlichen Mehrfamilienwohnhaus Bestandsschutz zugeordnet werden.



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 - Mehrfamilienwohnhaus

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: WET1 = Eigentumswohnung Nr. 1, WET2 = Eigentumswohnung Nr. 2,

Art des Gebäudes:	freistehendes Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten	
Geschosse:	KG, EG, OG, ausgebautes DG, SB	
Baujahr:	1991 (Jahr der Baugenehmigung)	
Erweiterungen:	keine	
Modernisierungen:	Die Modernisierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt.	
Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Gründung:	Bodenplatte	
Außenwände:	KG:	gegossene Wanne
	ab EG:	Mauerwerk mit Dämmung und Klinkerverblendung
Innenwände:	KG - SB:	Mauerwerk
Geschossdecken:	KG - DG:	Stahlbetondecken
	DG - SB:	Holzbalkendecke
Hauseingangsbereich:	gepflasterte Zuwegung, Türanlage mit Glaselementen und integrierter Briefkastenanlage	



Treppenhaus:	Zweispänner, Stahlbetontreppen mit Kunststeinauflage, Wände verputzt mit Anstrich, Decken verputzt mit Anstrich, Fenster mit Isolierverglasung, kein Aufzug
Keller:	gegossene Kelleraußenwand, Innenwände als Mauerwerk mit Anstrich, Bodenbeläge in Verbundestrich, Rohbetondecken mit Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Dach:	Satteldach als Holzbalkenkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, gedämmte Dachflächen
Elektroinstallation:	Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden. Die Elektroinstallation entspricht dem baujahrtypischen Standard.
Heizung:	Gaszentralheizung, Baujahr 1991, Standort im Kellergeschoss, getrennte Heizungskreisläufe
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Dachgauben, Balkon, Loggia
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Nutzungseinheiten:	
KG:	insgesamt 6 Abstellräume der Wohnungen, Flure, 3 Gemeinschaftsräume und das Treppenhaus im Gemeinschaftseigentum
EG:	Wohnräume der WET 1, 2 und das Treppenhaus im Gemeinschaftseigentum
OG:	Wohnräume der WET 3, 4 und das Treppenhaus im Gemeinschaftseigentum
DG:	Wohnräume der WET 5, 6 und das Treppenhaus im Gemeinschaftseigentum
SB:	Speicher zu den WET 5, 6
Belichtung / Besonnung:	Gut, das Gebäude wird über ausreichende Fensterflächen belichtet. Die natürliche Belichtung wird durch äußere Einflüsse nicht wesentlich beeinträchtigt.
Baumängel / Bauschäden:	Am Tag der Ortsbesichtigung waren besondere Bauschäden und Baumängel am Mehrfamilienwohnhaus nicht erkennbar.

3.2 Sondereigentum Nr. 1 - Wohnung im EG

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit wird die nachfolgende Baubeschreibung ausschließlich anhand der Baubeschreibung aus der Bauakte, der Außenbesichtigung und der Angaben des Hausverwalters durchgeführt.

Lage:	EG, links
Wohnfläche:	59 m ² , davon wurden rd. 4 m ² Terrasse auf die Wohnfläche angerechnet
Raumaufteilung:	Diele, Wohn-/Essraum, Küche, Schlafraum, Bad, Terrasse



Raum im KG:	Kellerraum (Abstellraum), rd. 13 m ² , die Ausstattung ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht bekannt
Grundriss:	Der Grundriss der Wohnung entspricht den heutigen Wohnanforderungen, da alle Räume von einem zentralen Flur aus erschlossen werden. Die Terrasse ist nach Nordwesten ausgerichtet.
Türen:	Wohnungseingangstür mit Gegensprechanlage, Innentüren als einfache Holztüren mit Holzzargen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach)
Rollläden:	manuelle Kunststoffrollläden
Heizung:	Die Wohnung wird über Flachheizkörper beheizt.
Warmwasser:	dezentral, elektrisch
Elektro:	baujahrtypischer Ausstattungsstandard
Sanitär - Bad:	mittlerer Ausstattungsstandard
Bodenbeläge:	mittlerer Ausstattungsstandard
Wand- und Deckenbekleidung:	mittlerer Ausstattungsstandard
Besondere Einrichtungen u. Bauteile:	nicht vorhanden
Belichtung:	Gut, bis auf den Raum „Diele“ werden alle Wohnräume über ausreichende Fensterflächen belichtet. Die natürliche Belichtung wird durch äußere Einflüsse (Bäume, Bebauung, ...) nicht beeinträchtigt.
Belüftung:	natürliche Belüftung
Baumängel / Bauschäden:	Am Besichtigungstag waren von außen besondere Bauschäden und/oder Baumängel nicht erkennbar und sind nach Auskunft des Hausverwalters nicht bekannt.
sonstiges:	Nach Auskunft des Hausverwalters ist die Wohnung seit 1 Jahr unbewohnt. Das Gutachten wird unter Annahme erstellt, dass die Wohnung in diesem Zeitraum grundbeheizt wurde und Schäden an dem Leitungssystem nicht vorhanden sind.

3.3 Außenanlagen

Wege- und Befestigungen:	gepflasterte Hauszuwegungen und Pkw-Stellplätze
Ver- und Entsorgungsleitungen:	unterirdisch verlegte Ver- und Entsorgungsleitungen
Einfriedungen:	tlw. Zäune



Gärtnerische Gestaltung: Rasenflächen, Bäume und Sträucher

3.4 Nebengebäude

im Sondereigentum: Garage (Sondereigentum 7, nicht Gegenstand der Bewertung)

im gemeinschaftlichen Eigentum: nicht vorhanden

3.5 Flächenangaben

Wohn- und Nutzfläche: ²	Wohnfläche Wohnung Nr. 1 : 59 m ²
	Nutzfläche Abstellraum Nr. 1 im KG : 13 m ²

3.6 Energetische Angaben

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis³, ausgestellt am 04.09.2018, Endenergiebedarf⁴ = 139,0 kWh / (m² x a), Primärenergiebedarf⁵ = 152,9 kWh / (m² x a)

Photovoltaikanlage: nicht vorhanden

Solarthermieanlage: nicht vorhanden

² Siehe Berechnung in Abschnitt 7.6.

³ Energieausweis auf der Grundlage von tatsächlichen Energieverbräuchen der letzten Jahre

⁴ Energieaufwand zur Deckung des Energiebedarfs des Gebäudes (ohne Energieaufwand für die Energiegewinnung)

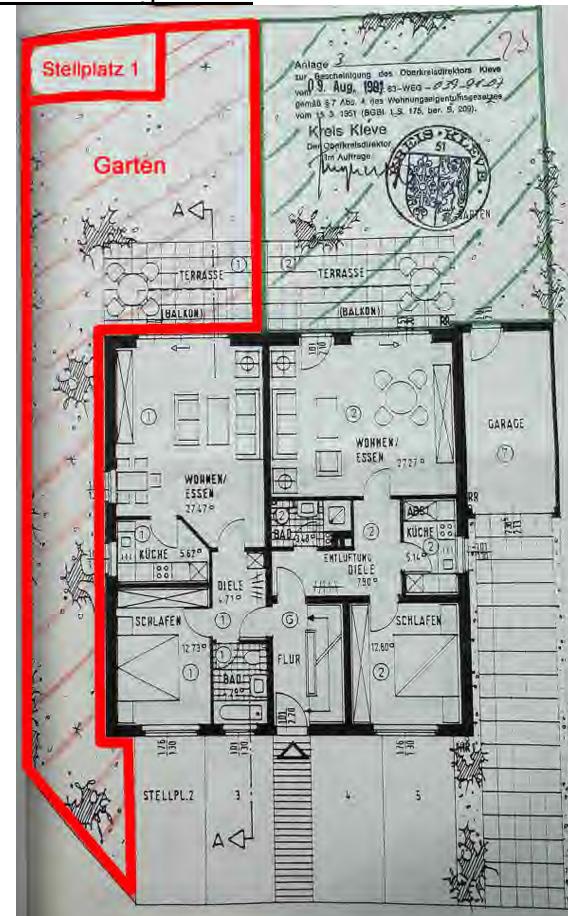
⁵ Energieaufwand von der Förderung, der Umwandlung und des Transports des Energieträgers bis zum endgültigen Verbrauch im Gebäude

4. Teilungserklärung und sonstige Regelungen

Sondernutzungsrechte zugunsten des zu bewertenden Sondereigentums

Die Erklärung zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG wurde eingesehen (Urkundenrolle 1784/1990, Notar Dr. Jur. Karl Dammertz in Kempen). Demnach wurden dem zu bewertenden Wohnungseigentum die Sondernutzungsrechte an dem Pkw-Stellplatz 1 (12 m²), an dem Garten (105 m²) und der Terrasse (16 m²) zugeordnet. Die Sondernutzungsrechte wurde in der nebenstehenden Grafik rot umrandet.

Der Pkw-Stellplatz wurde örtlich nicht hergestellt und ist optisch Teil des Gartens. Um den Stellplatz nutzen zu können, ist die Hecke zur Straße „An der Ölmühle“ in diesem Bereich (siehe roter Pfeil) zu beseitigen und ein befestigter Untergrund herzustellen.



Sondernutzungsrechte zugunsten fremder Wohnungseigentüme

Bei der Begründung des Wohnungseigentums wurden Sondernutzungsrechte an weiteren Pkw-Stellplätzen und Gartenflächen vergeben (s. o.).

Sonstige Regelungen und Beschlüsse

Den Verkehrswert beeinflussende Regelungen und Beschlüsse wurden nach Auskunft des Hausverwalters am Tag der Ortsbesichtigung in der Vergangenheit nicht gefasst.

Erhaltungsrücklage

Nach Auskunft der Hausverwalters ist eine Erhaltungsrücklage in leicht unterdurchschnittlicher Höhe vorhanden. Sonderumlagen sind derzeit nicht geplant, sind jedoch aufgrund der geringen Höhe der Erhaltungsrücklage nicht auszuschließen.

Sondereigentum gemäß Teilungserklärung und tatsächliche Nutzung

Die Einsicht in die Teilungserklärung ergab, dass die am Wertermittlungsstichtag tatsächlich genutzten Räume im Keller- und im Erdgeschoss (soweit es auf der Grundlage der reinen Außenbesichtigung möglich ist) 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 im Ortsteil Nieukerk. Im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnlage als "gut" einzustufen. Es bestehen günstige Anschlüsse an überregionale Verkehrsmittel (Eisenbahn, Bundesstraße und Autobahn). Kindergärten und Schulen sind im Ort oder mittels öffentlicher Verkehrsmittel gut zu erreichen. Das Umfeld wird durch Wohngebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. 60 m nordöstlich verläuft eine Bahnstrecke. Hiervon gehen Geräuschimmissionen aus. Weitere störende Umwelteinflüsse (Geruch, Geräusche, ...) waren am Tag der Ortsbesichtigung nicht feststellbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Grundstück

Das Sechsfamilienwohnhaus wurde auf einem Grundstück errichtet, welches eine für die Objektart durchschnittliche Grundstücksgröße besitzt. Der Garten und die Freisitze sind nach Nordwesten ausgerichtet. Bei dem Bewertungsrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück. Hierdurch wird die Einsehbarkeit auf das Grundstück erhöht.

Gebäude

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein unterkellertes Sechsfamilienwohnhaus (Zweispänner) in massiver Bauweise. Dem 1991 in solider Bauweise errichteten Gebäude sind die baujährtypischen energetischen Eigenschaften zuzuordnen. Besondere Modernisierungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit nicht durchgeführt.

Ausstattung

Die Ausstattung entspricht, bezogen auf das Gebäudealter, dem üblichen Standard. Ausgefallene oder unübliche Einbauten sind nicht vorhanden.

Grundriss

Die zu bewertende Eigentumswohnung hat eine zeitgemäße Grundrissanordnung, da sie wirtschaftlich und funktionell ist. Die Wohnfläche beträgt 59 m². Die Terrasse ist nach Nordwesten ausgerichtet.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel und/oder Bauschäden sind von außen nicht erkennbar.



5.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die bewertungsgegenständliche Wohnung war in der Vergangenheit vermietet. Nach Auskunft des Hausverwalters am Tag der Ortsbesichtigung steht die Wohnung seit ca. 1 Jahr leer. Somit bestehen keine Mietverhältnisse, die das Sondereigentum Nr. 1 betreffen.

Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung/Nutzbarkeit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die in Bezug auf Lage, Gebäudeart, Bauweise, Grundriss, Ausstattung, Wohnfläche und Zustand als „durchschnittlich“ einzustufen ist. Positiv wirken sich die Sondernutzungsrechte an der Terrasse, dem Garten und einem Pkw-Stellplatz (derzeit nicht nutzbar) aus. Eine wohnbauliche Nutzung entspricht der wirtschaftlichen Folgenutzung. Eine Nutzung durch Dritte ist 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 sind weiterhin eine verminderte Nachfrage und damit sinkende Kaufpreise zu beobachten.



6. Ermittlung des Verkehrswerts des Sondereigentums

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

siehe Originalgutachten

6.2 Bodenwertermittlung

siehe Originalgutachten

6.3 Ertragswertermittlung

6.3.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Ertragswertberechnung

siehe Originalgutachten

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

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit rd. 140.000 € und

der Vergleichswert mit rd. 140.000 € ermittelt.



6.6 Verkehrswert

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung wird der nach § 74 a ZVG festzustellende Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss (links) des Mehrfamilienwohnhauses am Petersweg 4a in 47647 Kerken-Nieukerk sowie eines Pkw-Stellplatzes zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2025 mit

140.000 €
in Worten: **einhundertvierzigtausend 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 28.06.2025

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 Urheberschutz und zur Haftung

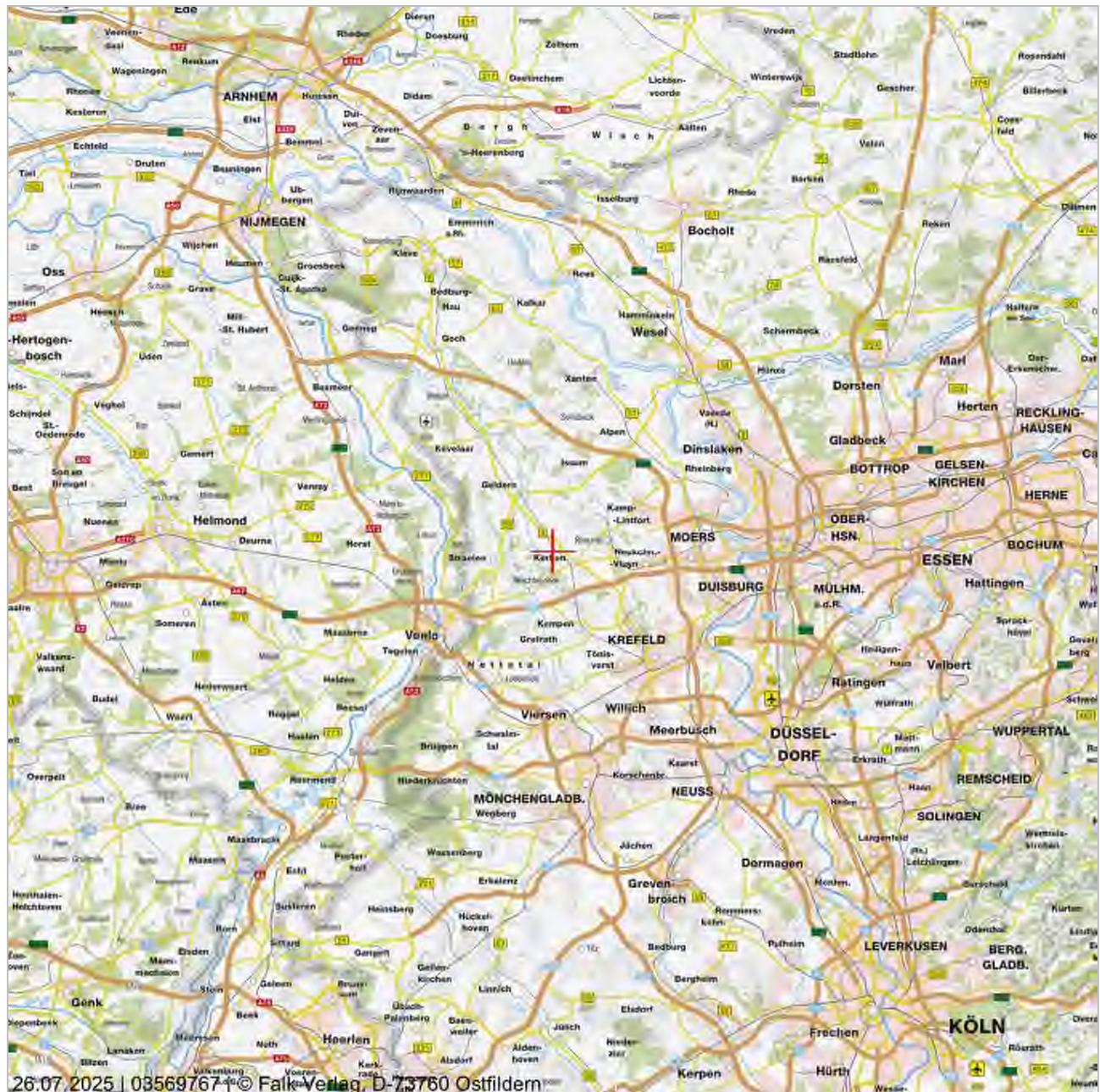
siehe Originalgutachten

6.8 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

siehe Originalgutachten

7. Anlagen

7.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000



Quelle: MairDumont GmbH und Co. KG
Aktualität: Stand 2025

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

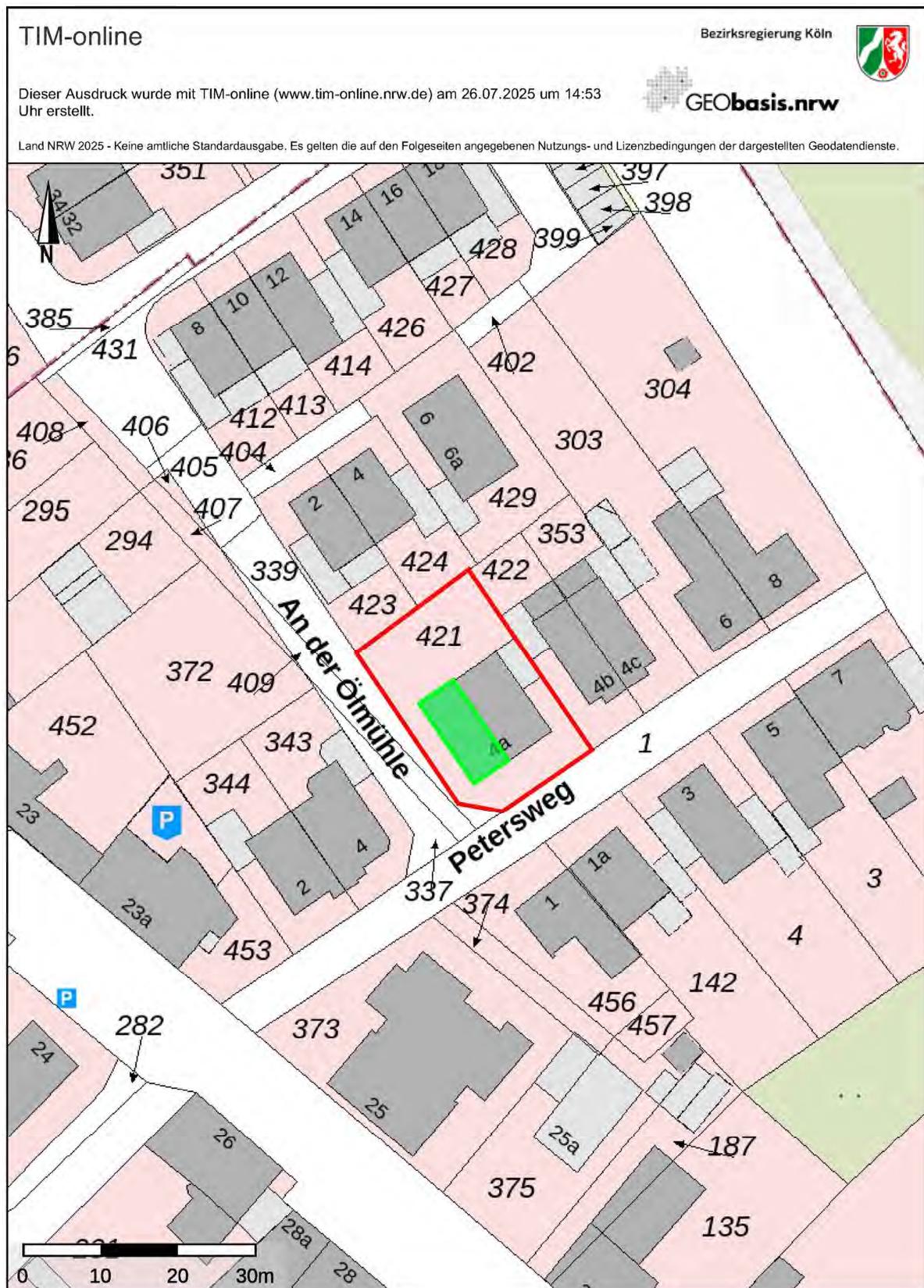


Quelle: MairDumont GmbH und Co. KG

Aktualität: Stand 2025

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 der zu bewertenden Eigentumswohnung wurde grün schraffiert.

7.4 Fotos

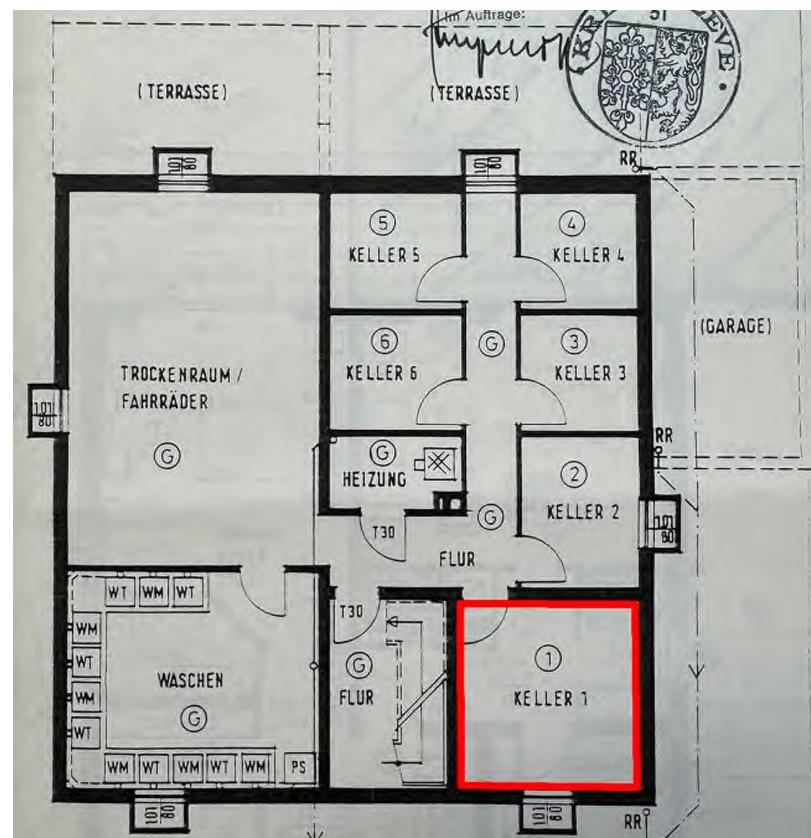
	
Foto 1: Blick aus südwestlicher Richtung in den Petersweg	Foto 2: Blick aus südlicher Richtung in die Straße „An der Ölmühle“
	
Foto 3: Blick aus östlicher Richtung auf das Mehrfamilienwohnhaus	Foto 4: Blick aus südöstlicher Richtung auf das Mehrfamilienwohnhaus
	
Foto 5: Blick aus südlicher Richtung auf das Mehrfamilienwohnhaus	Foto 6: Blick aus südöstlicher Richtung auf das Mehrfamilienwohnhaus

	
Foto 7: Treppenhaus im Erdgeschoss	Foto 8: Wohnungseingang
	
Foto 9: Waschkeller	Foto 10: Trockenraum / Fahrräder im KG
	
Foto 11: Elektroinstallation	Foto 12: Heizung im KG

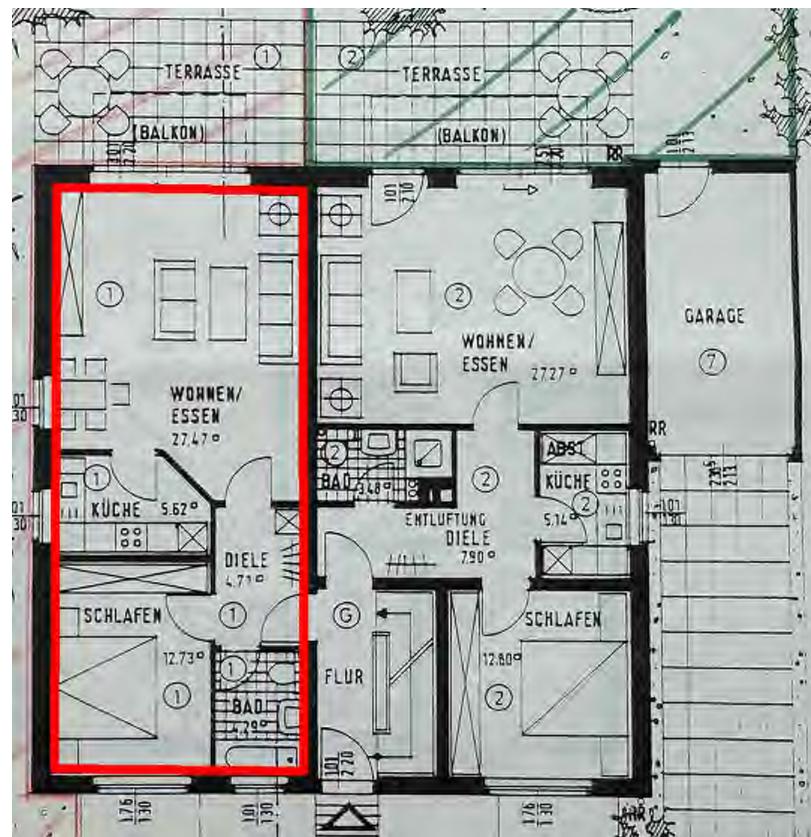
Die Innenaufnahmen wurden mit der Zustimmung des Hausverwalters in das Gutachten aufgenommen.

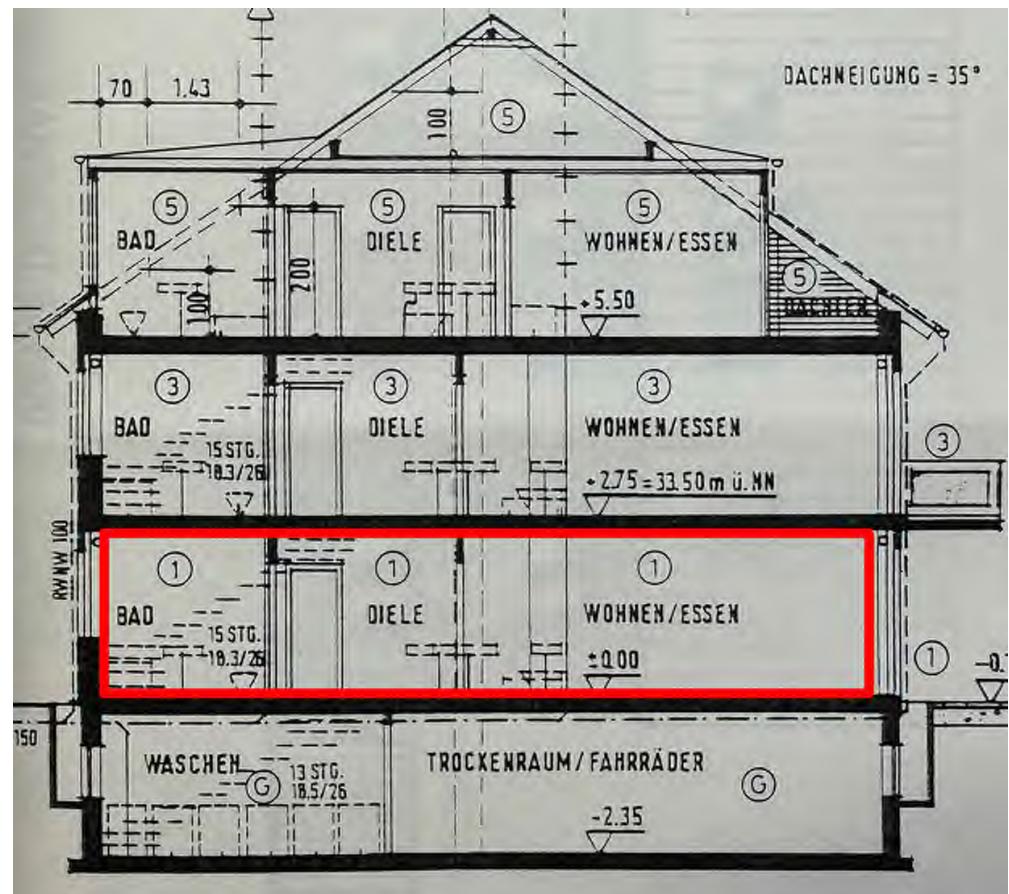
7.5 Grundrisspläne

Kellergeschoss ohne Maßstab



Erdgeschoss ohne Maßstab



**Schnitt
ohne Maßstab**

Die Grundrisse und der Schnitt wurden der Teilungserklärung entnommen. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von der dargestellten Grundriss situation 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.



7.6 Nutz- und Wohnflächenzusammenstellung

Raumbezeichnung	Grundfläche	Gewicht	anrechenbare Grundfläche		
Nutzfläche	Kellergeschoss - Sondereigentum 1			rd.	13 m ²
Abstellraum	13,49 m ²	100	13,49 m ²		
Summe	13,49 m ²		13,49 m ²		
Wohnfläche	Erdgeschoss - Sondereigentum 1			rd.	59 m ²
Diele	4,71 m ²	100	4,71 m ²		
Wohnen/Essen	27,47 m ²	100	27,47 m ²		
Küche	5,62 m ²	100	5,62 m ²		
Schlafen	12,73 m ²	100	12,73 m ²		
Bad	4,29 m ²	100	4,29 m ²		
Terrasse	15,96 m ²	25	3,99 m ²		
Summe	70,78 m ²		58,81 m ²		

Legende:

Gewicht 100 = Eine weitere Korrektur ist nicht erforderlich.
 Gewicht 97 = Die Raummaße wurden den Bauantragszeichnungen entnommen. Diese Maße beziehen sich auf das Rohmauerwerk. Die Putzschicht wird durch einen Abzug von 3 % berücksichtigt.
 Gewicht 50 = Die Grundfläche wird zu 50 % auf die Wohn- oder Nutzfläche angerechnet. Hierbei handelt es sich meistens um gut nutzbare Terrassen, Balkone und Loggien oder um Flächen unter einer Dachschräge mit einer lichten Raumhöhe zwischen 1,00 m und 2,00 m.
 Gewicht 25 = Die Grundfläche wird zu 25 % auf die Wohn- oder Nutzfläche angerechnet. Hierbei handelt es sich meistens um Terrassen, Balkone und Loggien mit einem geringen Nutzwert.

Anmerkung:

Die oben abgedruckten Flächenangaben wurden der amtlichen Bauakte entnommen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit konnten die Angaben nicht durch ein örtliches Aufmaß überprüft werden. Die Berechnungen aus der Bauakte weichen u. U. teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass die o. g. Flächenangaben den örtlichen Gegebenheiten entsprechen.