



R. Jonat An der Niers 31 47608 Geldern

An das
Amtsgericht Geldern
Nordwall 51

47608 Geldern

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



Sachverständigenbüro Rolf Jonat
An der Niers 31, 47608 Geldern

Tel: 02831 132789
Fax: 02831 132791
E-Mail: info@immobilienbewertung-jonat.de
Internet: www.immobilienbewertung-jonat.de

Datum: 18.07.2025
Az.: 2125/2025

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäuden bebaute Grundstück in
47647 Kerken - Aldekerk, Kempener Dyk 18



Der Verkehrswert des **unbelasteten** Grundstücks wurde zum Stichtag 13.06.2025 ermittelt mit rd.

385.000 €.

(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 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	4
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
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	8
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1 Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus	11
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	16
5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	16
5.7 Verkehrswert	16
5.8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	17
5.9 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	17
6. Anlagen	18
6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000	18
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Kerken - Aldekerk; M = 1:20.000	19
6.3 Luftbild; M = 1:5.000	20
6.4 Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks; ohne Maßstab	21
6.5 Fotos	22
6.6 Grundrisspläne	23
6.7 Berechnung der Bruttogrundfläche	25
6.8 Berechnung der Wohnfläche	26

0. Ergebniszusammenstellung

Stichtage

- Wertermittlungsstichtag	:	13.06.2025
- Qualitätsstichtag	:	13.06.2025
- Tag der Ortsbesichtigungen	:	13.06.2025 + 11.07.2025

Objektdaten

- Objektart	:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
- Nutzung	:	Eigennutzungsobjekt
- Baujahr	:	1969 (fiktiv)
- Modernisierungen	:	1977

Flächen

- Wohnfläche	:	209 m ²
- Bruttogrundfläche	:	314 m ²
- Grundstücksfläche	:	1.363 m ²

Werte

- Bodenwert (wohnbauliche Nutzung)	:	130.000 € (vgl. 5.3.1)
- Verkehrswert	:	385.000 €
- im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	+ 29.000 €
- Verkehrswert ohne b. o. G.	:	356.000 €

Marktdaten

- Sachwertfaktor im Sachwertverfahren	:	1,00
- Marktanpassung im Vergleichswertverf.	:	1,00

Verhältnisse (Verkehrswert ohne b. o. G.)

- Verkehrswert / Wohnfläche	:	1.703 €/m ²	(356.000 € / 209 m ²)
- Verkehrswert / Bruttogrundfläche	:	1.134 €/m ²	(356.000 € / 314 m ²)
- Bodenwert / Verkehrswert	:	0,37	(130.000 € / 356.000 €)
- Bruttogrundfläche / Wohnfläche	:	1,50	(314 m ² / 209 m ²)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäuden
Objektadresse: Kempener Dyk 18 in 47647 Kerken - Aldekerk
Grundbuchangaben: Grundbuch von Aldekerk, Blatt 544, lfd. Nr. 4
Katasterangaben: Gemarkung Aldekerk, Flur 5, Flurstück 444, Fläche 1.363 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber / -in: Amtsgericht Geldern, Nordwall 51, 47608 Geldern
Auftrag vom: Beschluss vom 13.05.2025

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

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Aldekerk, Blatt 544, BV lfd. Nr. 4

Gemarkung Aldekerk, Flur 5, Flurstück 444, Gebäude- und Freifläche, Wasserfläche, Kempener Dyk 18, Größe 1.363 m²

Eigentümer: ----

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

Eigentümer: laut Grundbuchauszug vom 06.02.2025: ----

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-
erstellung: Ermittlung des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-
stichtag: 13.06.2025 (Tag der ersten Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag: 13.06.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigungen: 13.06.2025 und 11.07.2025
Teilnehmer: 13.06.2025: ----
11.07.2025: ----

Benachrichtigt, jedoch
nicht erschienen: ----

Besichtigungsumfang: Das Wohnhaus und die Nebengebäude konnten ausschließlich von außen besichtigt werden. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 1.4.

Erhebungen des Sachverständigen: (verwendete objektbezogene Daten und Unterlagen)

- Beschluss, schriftlicher Auftrag vom 13.05.2025
- Grundbuchblatt 544, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 06.02.2025, Amtsgericht Geldern
- Flächenangaben, Internetauskunft (www.tim-online.nrw.de) vom 11.07.2025
- Altlasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 19.05.2025
- Baulasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 16.05.2025
- Denkmalschutz, Internetauskunft vom 15.07.2025 (www.geoportal-niederrhein.de)
- Flächennutzungsplan - Baurecht, Internetauskunft (www.geoportal-niederrhein.de) vom 11.07.2025
- Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Internetauskunft vom 11.07.2025 (www.geoportal-niederrhein.de)
- abgabenrechtlicher Zustand, schriftliche Auskunft der Gemeinde Kerken vom 16.05.2025
- Ver- und Entsorgungsleitungen, Annahmen am Tag der Ortsbesichtigung und schriftliche Auskunft der Stadtwerke Kempen vom 17.07.2025
- Bauakte, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 20.05.2025 von der Gemeinde Kerken, Einsicht in die Bauakte am 11.07.2025, telefonische Auskunft der Gemeinde Kerken vom 15.07.2025
- Außenbesichtigungen am 13.06.2025 und am 11.07.2025
- Bodenrichtwertkarten, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 15.07.2025 (www.boris.nrw.de)
- Lageplan, Internetauskunft vom 13.05.2025, www.tim-online.nrw.de
- Mietspiegel und Vergleichsmieten aus eigenen Unterlagen
- Übersichtsplan, Stadtplan und Luftbild, Internetauskunft der Firma „on-geo GmbH“ vom 15.07.2025 (www.on-geo.de)

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besondere Sachverhalte: Dem Sachverständigen wurde der Zugang zum Grundstück und somit auch die Innenbesichtigung der Gebäude (Wohnhaus und Nebengebäude) nicht ermöglicht. Das Bewertungsgrundstück konnte daher nur straßenseitig von außen besichtigt werden. Die Nebengebäude waren nur bereichsweise erkennbar. Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass sich die Gebäude im Inneren und von außen in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden und Bauschäden und/oder Baumängel nicht vorhanden sind. Weiterhin wird unterstellt, dass sich die Gebäude in einem bewohn-/nutzbaren Zustand befinden und die Beschaffenheit der Gebäude den heutigen Wohn- und Nutzungsanforderungen entsprechen. Für die fehlende Innenbesichtigung wird **kein Sicherheitsabschlag** am Verkehrswert angebracht.

Mit dem Datum vom 15.05.2025 wurden dem Sachverständigen von der Gemeinde Kerken Kopien aus der amtlichen Bauakte zugeschickt. Die zugeschickten Unterlagen bezogen sich auf Umbauten und Nutzungsänderungen. Unterlagen aus dem Baujahr lagen den Unterlagen nicht bei.

An beiden Ortsterminen konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt und kein Kontakt zum Eigentümer hergestellt werden. Somit konnten an den Ortsterminen keine Erkenntnisse zum Baujahr und zur Ausstattung gewonnen werden.

Daher wurde am 11.07.2025 zusätzlich die Bauakte bei der Gemeinde Kerken eingesehen, um u. U. hieraus Rückschlüsse auf das Baujahr ziehen zu können. Die Einsicht ergab keine weiteren Ergebnisse.

Daraufhin hat die Gemeinde Kerken weitere Recherchen betrieben, ob in älteren Akten zusätzliche Unterlagen vorhanden sind. Mit der telefonischen Auskunft vom 15.07.2025 teilte die Gemeinde Kerken mit, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine weiteren Akten vorhanden sind.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist das Wohnhaus nicht unterkellert. Der Bauakte liegt eine Wohnflächenberechnung aus dem Jahr 1991 bei. Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der Wohnflächenberechnung, der Grundrisse und der Gebäudeschnitte abgeleitet. Die so ermittelte Wohnfläche konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht überprüft werden. Nachfolgend wird das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass das Wohnhaus nicht unterkellert ist, die in Abschnitt 6.8 ausgewiesene Wohnfläche der tatsächlichen Wohnfläche des Bewertungsobjekts entspricht und dass die in Abschnitt 3 bei der Gebäudebeschreibung getroffenen Aussagen / Annahmen zutreffend sind.

Für das Risiko, dass die zuvor genannten Annahmen nicht zutreffen, 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, Eyll und Stenden ist eine typisch niederrheinische Gemeinde mit insgesamt ca. 13.000 Einwohnern und liegt im südlichen Teil des Kreises Kleve. Der Ortskern Aldekerks wurde in den vergangenen Jahren tlw. saniert, wobei der alte Gebäudebestand weitestgehend erhalten wurde. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, diverse Gaststätten, Kirchen und sportliche Einrichtungen sind vorhanden. Weiterhin bietet die unmittelbare Umgebung Aldekerks vielfältige Freizeitmöglichkeiten, wie Reit- und Wassersport, Wandern und Radfahren. In Aldekerk befinden sich eine Grundschule und eine Gesamtschule.		
überörtliche Verkehrslage:	Landeshauptstadt:	Düsseldorf; Entfernung ca. 45 km	
	nächstgelegene größere Orte	Entfernung Aldekerk - Moers	= ca. 20 km
		Entfernung Aldekerk - Krefeld	= ca. 20 km
		Entfernung Aldekerk - Venlo (NL)	= ca. 25 km
	Autobahnzufahrt:	Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A40 in Richtung Venlo und Duisburg ist ca. 3 km entfernt.	
	Bundes- Landesstraßen:	Die Bundesstraße 9 führt in Richtung Kleve und Krefeld und verläuft ca. 2 km vom Bewertungsobjekt entfernt.	
	Bahnhof:	Aldekerk verfügt über einen Bahnanschluss in Richtung Kleve und Düsseldorf. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof beträgt ca. 1 km.	
	Flughafen:	Aldekerk - Regionalflughafen Weeze	= ca. 30 km
		Aldekerk - Flughafen Düsseldorf	= ca. 45 km
	nächstes öffentl. Verkehrsmittel:	In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle.	

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Objekt liegt im Bereich einer gewachsenen Außenbereichsbebauung an der Straße „Kempener Dyk 18“, südlich vom Ortskern von Aldekerk. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Ortskern von Aldekerk beträgt 1,5 km.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Nutzung und Art der Bebauung im Umfeld:	Das unmittelbare Umfeld besteht überwiegend aus einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Immissionen: Am Tag der Ortsbesichtigung waren besondere Immissionen nicht erkennbar. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: Das Bewertungsgrundstück schließt mit einer Grenzlänge von rd. 28 m an die öffentliche Verkehrsfläche an. Siehe Lageplan in Abschnitt 6.4.

mittlere Tiefe / Breite: 67 m / 20 m

Form: unregelmäßig

Grundstücksgröße: Flurstück 444 = 1.363 m²

Himmelsrichtung: Westausrichtung

Grundstückslage: eben (im sichtbaren Bereich)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: zweispurige Straße

Straßenausbau: asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen; Parkmöglichkeiten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, keine spezielle Markierung

Höhenlage: normal

Ver- und Entsorgungsleitungen: Die vorhandenen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht bekannt. Ortsüblich bestehen i.d.R. Anschlussmöglichkeiten an elektrischen Strom und Wasser sowie an die öffentliche Kanalisation. Nach schriftlicher Auskunft vom 17.07.2025 betreiben die Stadtwerke Kempen keine Gasleitung in der Straße „Kempener Dyk“.

Grenzverhältnisse: Die Nebengebäude wurden grenzständig zu den Flurstücken 442 und 446 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 Aldekerk, Blatt 544 vom 06.02.2025 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 Aldekerk, Blatt 544 vom 06.02.2025 hat keine Eintragung in Abteilung II.

Eintragung vom 06.02.2025.2025:
„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.“

Anmerkung:

Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchblatts im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Weiterhin werden Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sein können, in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren: In Abteilung II des Grundbuchs befindet sich kein entsprechender Vermerk. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nach Auskunft des Kreises Kleve wurde zu Lasten des Flurstücks 444 folgende Baulast eingetragen:

Baulastenblatt 102 von Aldekerk, Eintragung vom 04.11.1991

„Die in dem vorhandenen Wohnhaus einzurichtende zweite Wohnung wird nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 in Verbindung mit Abs. 4 Satz 3 BauGB unter der Voraussetzung genehmigt, dass sie nur von dem Eigentümer der bereits vorhandenen Wohnung und seiner Familie selbst genutzt werden darf.“

Mit der Genehmigung der zweiten Wohnung ist die Anzahl der gesetzlich zulässigen Wohneinheiten ausgeschöpft. Die Einrichtung einer weiteren Wohneinheit ist auf Dauer ausgeschlossen.

Auch bei Veräußerung einer der beiden Wohnungen – insbesondere nach Bildung von Wohnungseigentum – hat keiner der Eigentümer einen Anspruch auf eine erneute Einrichtung einer weiteren Wohneinheit.

Anmerkung:

Die Baulasteintragung hat einen Einfluss auf die Nutzungsmöglichkeiten. Der Werteeinfluss der Baulast wird in den nachfolgenden Bewertungsverfahren berücksichtigt.

Denkmalschutz: Da sich nach Einsicht in die Denkmalliste (www.geoportal-niederrhein.de) vom 15.07.2025 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 Fläche der Landwirtschaft

Baurecht: Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ist nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Der § 35 BauGB gliedert sich in:

- § 35 Abs. 1 BauGB – privilegierte Vorhaben
- § 35 Abs. 2 BauGB – sonstige Vorhaben
- § 35 Abs. 4 BauGB – teilprivilegierte Vorhaben.

Aufgrund der zuvor genannten §§ sind bauliche Erweiterungen nicht oder nur in sehr geringem Umfang möglich. Die Grenze der Ausnutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks ist durch die vorhandene Bebauung somit erreicht.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsgrundstück liegt nach der Internetauskunft „www.geoportal-niederrhein.de“ 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.

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 des Wohnhauses und aller Nebengebäude vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand gem. § 3 ImmoWertV (Grundstücksqualität): Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich aufgrund des Bestandschutzes um „faktisch“ baureifes Land gemäß § 5, Abs. 4 Immo-WertV. Definition: „*Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind*“. Diese Definition trifft auf die bebaute Grundstücksfläche zu, da sie 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.

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 Wohnhaus

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

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit wird die nachfolgende Baubeschreibung ausschließlich anhand der vorliegenden Unterlagen, der Außenbesichtigung und einer baujahrtypischen Bauweise sowie Annahmen 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 mit Einliegerwohnung	
Geschosse:	EG, ausgebautes DG, nicht ausgebauter SB	
Ursprungsbaupjahr:	nicht bekannt	
Modernisierungen:	<p>1977 wurde das vorhandene Wohnhaus umgebaut. Gemäß den Grundrisszeichnungen wurde das Wohnhaus neu verblendet, der Eingangsbereich vergrößert und die Raumaufteilung neu angeordnet. Dem Schnitt ist zu entnehmen, dass der ursprünglich vorhandene Dachstuhl durch einen neuen Dachstuhl mit neuer Dachneigung ersetzt wurde. 1986 hat der Kreis Kleve die Fertigstellung bescheinigt.</p> <p>Im Jahr 1991 hat der Kreis Kleve die Nutzungsänderung von Nebenräumen zu Wohnraum (2. Wohnung im DG) genehmigt. Mit dem Datum vom 25.08.1993 hat der Kreis Kleve die Gebrauchsabnahme bescheinigt.</p>	
Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Gründung:	Bodenplatte auf Fundamenten	
Außenwände:	EG - SB:	Mauerwerk mit Klinkerverblendung, ob die Außenwände zusätzlich gedämmt wurden, ist nicht bekannt

Innenwände:	EG - DG: SB:	Mauerwerk und / oder Leichtbauwände nicht vorhanden
Geschossdecken:	EG - SB:	Holzbalkendecken
Geschosstreppen:	EG - SB:	nicht bekannt
Raumaufteilung:		siehe Grundrisse in Abschnitt 6.6
Bodenbeläge:		nicht bekannt
Türen:	Eingang: Innen:	Kunststofftür mit Glaseinsatz nicht bekannt
Fenster:		augenscheinlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach), tlw. Glasbausteine, Dachflächenfenster in der westlichen Dachfläche (gemäß Luftbild)
Rollläden:		manuelle und/oder elektrisch gesteuerte Kunststoffrollos
Elektroinstallation:		Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass ein Anschluss an das öffentliche Stromnetz vorhanden ist. Weiterhin wird ein mittlerer Standard unterstellt.
Heizung:		Die Art der Heizungsanlage ist nicht bekannt. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird eine funktionsfähige Ölheizung (Gasanschluss in der Straße nicht vorhanden) unterstellt, die den heutigen Nutzungsanforderungen entspricht. Als Wärmeverteilungskörper werden Flachheizkörper angenommen.
Warmwasser:		nicht bekannt
Sanitäre Installation:		nicht bekannt
Küchenausstattung:		Die u. U. vorhandenen Küchen sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Dach:		Satteldach als Holzbalkenkonstruktion mit Tonziegeleindeckung, vermutlich gedämmten Dachflächen
besondere Bauteile:		Terrassenüberdachung (gemäß Liegenschaftskarte), Eingangsüberdachung, Loggia
besondere Einrichtungen:		nicht bekannt
Belichtung und Besonnung:		Ausreichend. Die natürliche Belichtung wird durch äußere Einflüsse (Bäume, Bebauung, ...) nicht beeinträchtigt.
Belüftung:		natürliche Belüftung
Barrierefreiheit:		nicht gegeben
Baumängel und Bauschäden:		Von außen waren besondere Bauschäden und/oder Baumängel am Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht erkennbar. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass besondere Bauschäden und/oder Baumängel am Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden waren.

Wirtschaftliche
Wertminderungen:

Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, „gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand-Wärmedämmungen zu berücksichtigen, deren Auswirkungen Erhöhungen der laufenden Betriebskosten bedingen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit sind wirtschaftliche Wertminderungen nicht bekannt.

3.2 Nebengebäude

Garage 1: Garage in massiver Bauweise

Garage 2: Garagen in massiver Bauweise

Carport: Carport in Holzbauweise

Schuppen: Gemäß der Liegenschaftskarte wurden auf dem Grundstück weitere Nebengebäude errichtet. Diese Gebäude sind straßenseitig nicht sichtbar. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass Schuppen in einfacher Bauweise vorhanden sind.

3.3 Flächenangaben

Bruttogrundfläche: siehe Abschnitt 6.7 „Berechnung der Bruttogrundfläche“

Wohnfläche: siehe Abschnitt 6.8 „Berechnung der Wohnflächen“

3.4 Energetische Angaben

Energieausweis: nicht vorhanden

Photovoltaik- / Solarthermieanlagen: Von der öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Anlagen sichtbar. Das Luftbild (www.tim-online.nrw.de) stellt ebenfalls keine Anlagen dar. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass keine Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen vorhanden sind.

3.5 Außenanlagen

Außenanlagen:

- Einfriedungen und Aufwuchs
- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz
- gepflasterte oder sonstige befestigte Flächen

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude

Lage - Umfeld

Das Objekt liegt im Bereich einer gewachsenen Außenbereichsbebauung an der Straße „Kempener Dyk 18“, 1,5 km südlich vom Ortskern von Aldekerk. Das Umfeld wird durch überwiegend wohnbaulich genutzte Gebäude in offener Bauweise geprägt. Störende Umwelteinflüsse (Geruch, Geräusche, ...) waren am Tag der Ortsbesichtigung nicht feststellbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Aldekerk vorhanden.

Grundstück

Das Wohnhaus und die Nebengebäude wurden auf einem Grundstück errichtet, welches eine für die Objektart überdurchschnittliche Grundstücksgröße besitzt. Der Garten ist nach Westen ausgerichtet und weist damit eine positive Ausrichtung zum Sonnenverlauf auf. Der Vorgartenanteil des Grundstücks ist überdurchschnittlich groß.

Gebäude

Eine Besichtigung der Gebäude war nicht möglich. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass sich die Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden, entsprechend der Darstellung in Abschnitt 6.6 genutzt werden und besondere Bauschäden und/oder Baumängel nicht vorhanden sind. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung. Gemäß der Baulast in Abschnitt 2.5 ist eine getrennte Vermietung nicht zulässig.

4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Zum Eigentümer konnte kein Kontakt hergestellt werden. Es ist nicht bekannt ob Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen, die das Bewertungsgrundstück betreffen.

Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung/Nutzbarkeit

Die bisherige Nutzung (Wohnen) 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.

5. Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 47647 Kerken - Aldekerk, Kempener Dyk 18 zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025 ermittelt.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Aldekerk	5	444	1.363 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

siehe Originalgutachten

5.3 Bodenwertermittlung

siehe Originalgutachten

5.3.1 wohnbauliche Nutzung

siehe Originalgutachten

5.3.2 Bodenwert - hausnahes Gartenland

siehe Originalgutachten

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Sachwertberechnung

siehe Originalgutachten

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. 385.000 €,
der Vergleichswert mit	rd. 360.000 € ermittelt.

5.7 Verkehrswert

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 47647 Kerken - Aldekerk, Kempener Dyk 18 wird der nach § 74 a ZVG festzusetzende **Verkehrswert** zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025 mit

385.000 €

in Worten: einhundertfünfundachtzigtausend 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 21.07.2025

.....

Rolf Jonat

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

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

Immobilienbewerter (IfS)

5.8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

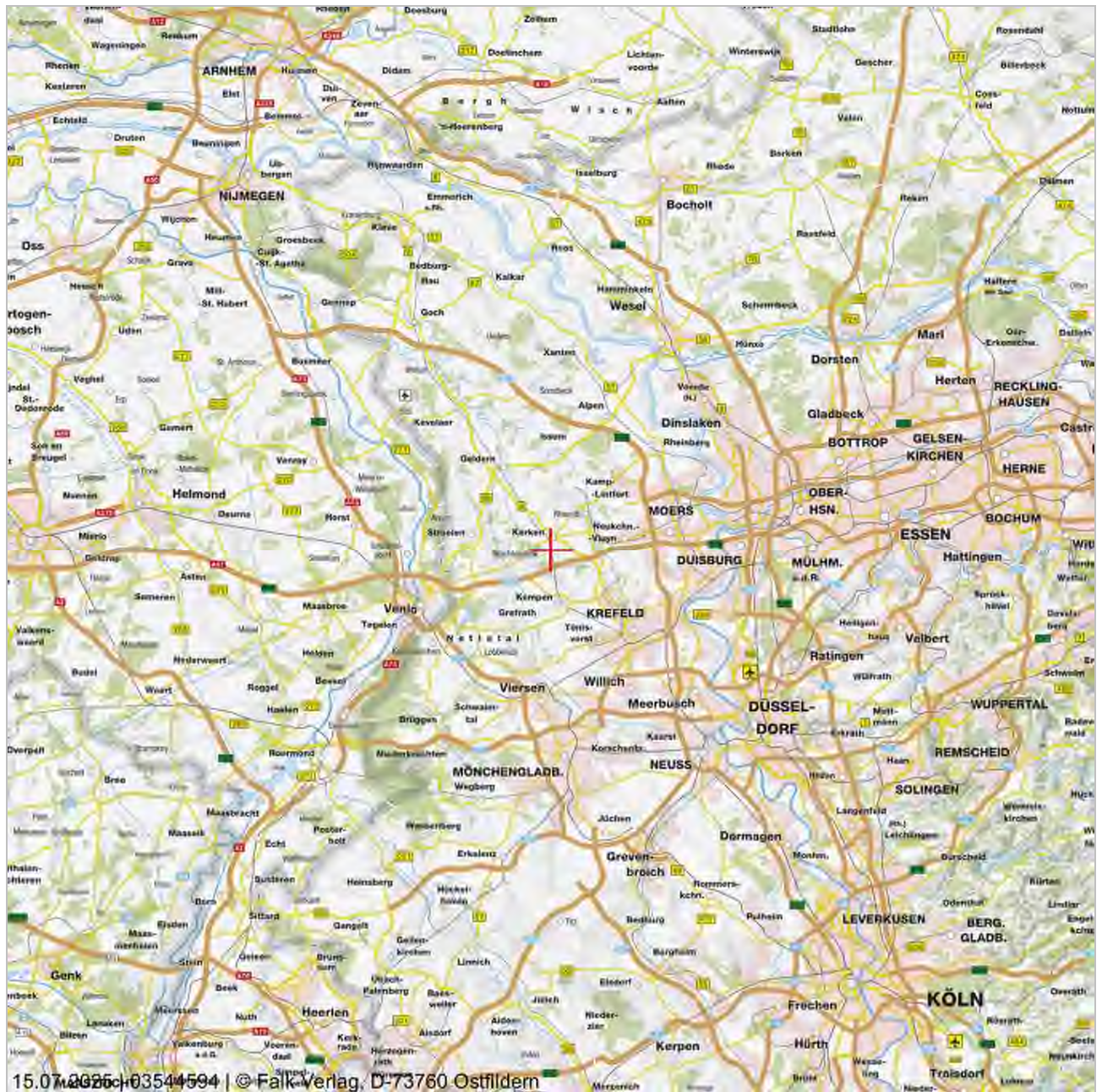
siehe Originalgutachten

5.9 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

siehe Originalgutachten

6. Anlagen

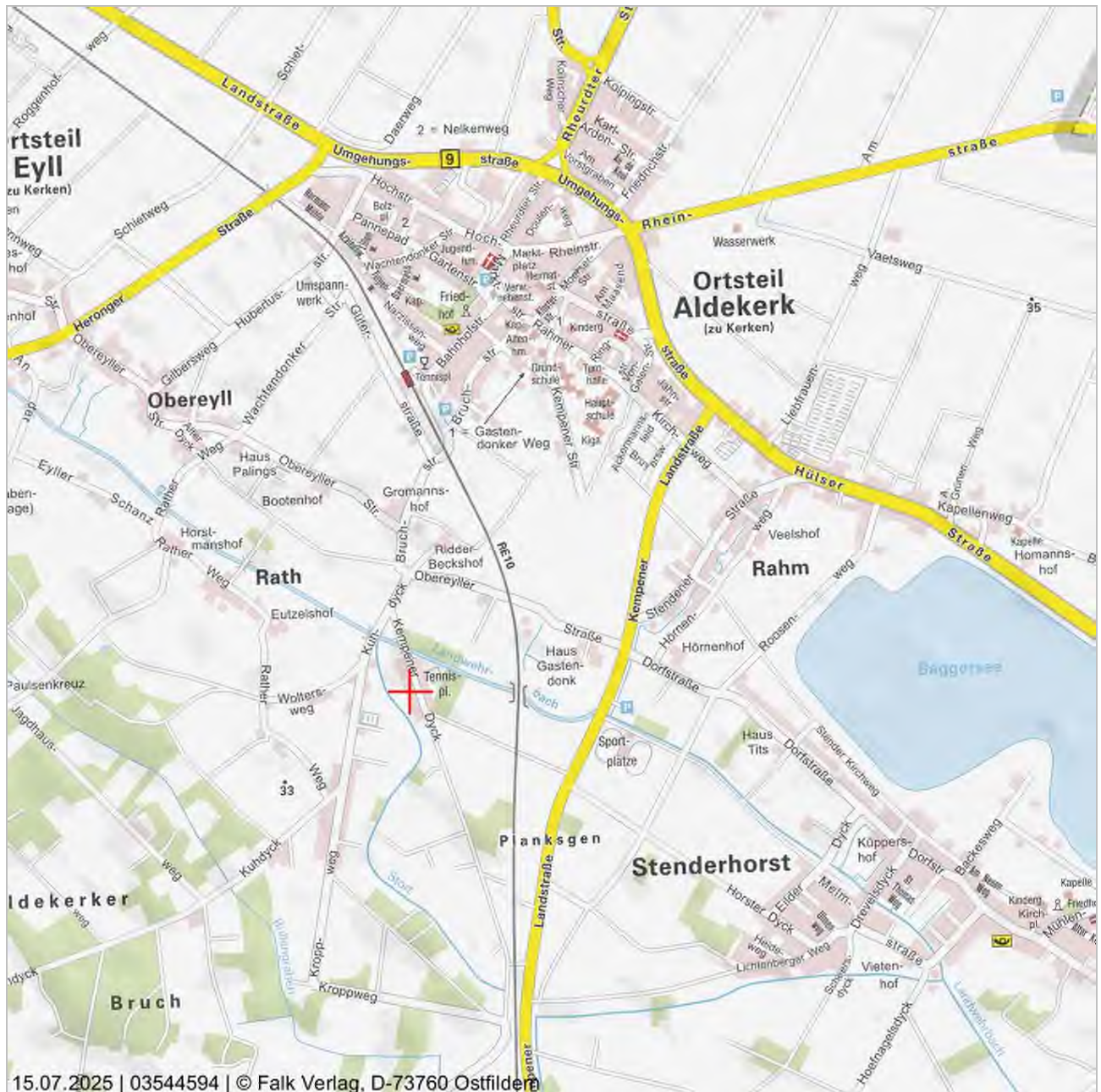
6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000



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

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

6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Kerken - Aldekerk; 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.

6.3 Luftbild; M = 1:5.000

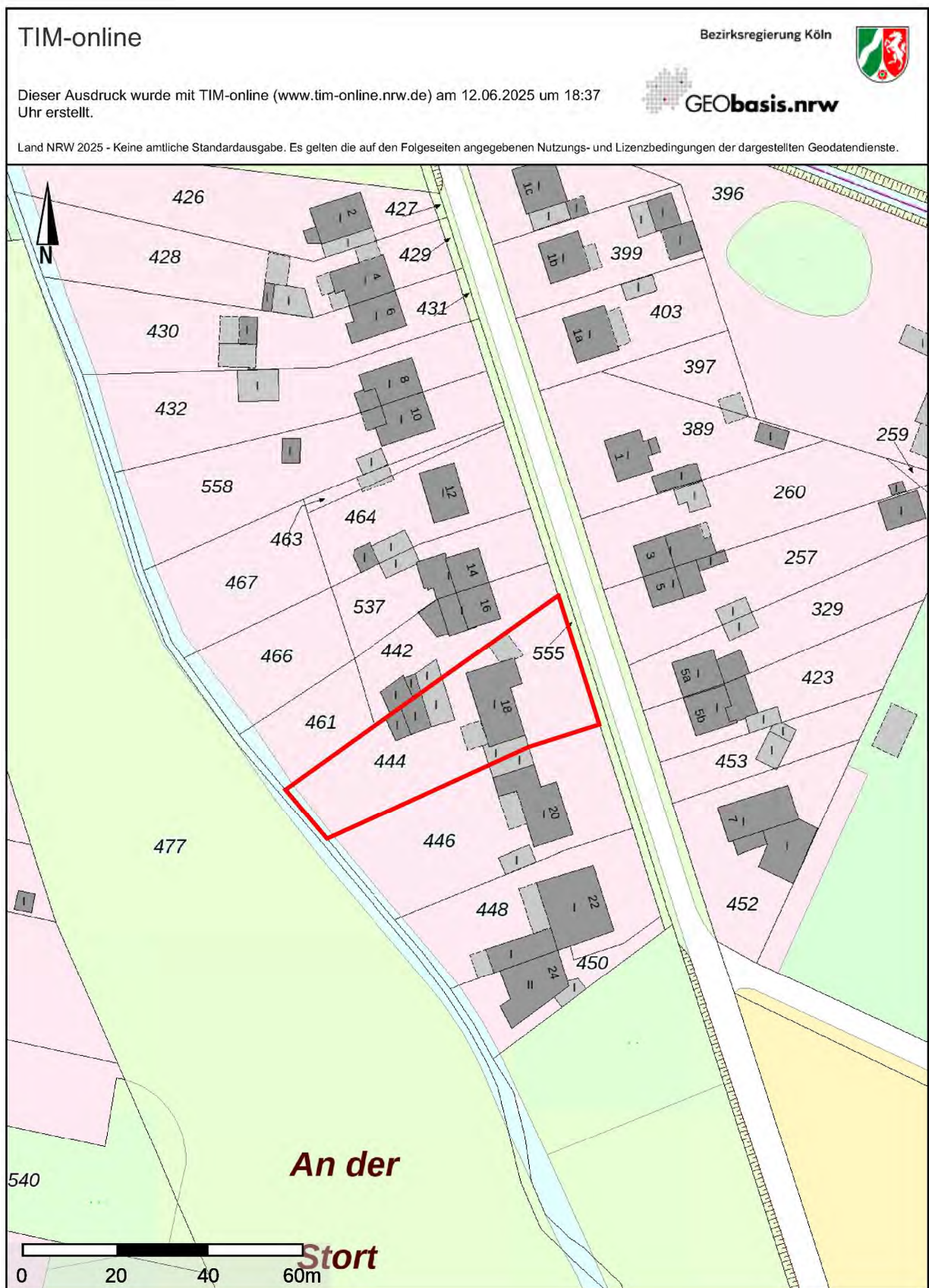


15.07.2025 | 03544594 | © Geobasis NRW dl-de/by-2-0

Quelle: Geobasis NRW
Aktualität: Aktuell bis 4 Jahre

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

6.4 Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks; ohne Maßstab



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

6.5 Fotos



Foto 1: Blick aus südlicher Richtung in die Straße „Kempener Dyk“



Foto 2: Blick aus nördlicher Richtung in die Straße „Kempener Dyk“



Foto 3: Blick aus östlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



Foto 4: Blick aus südöstlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



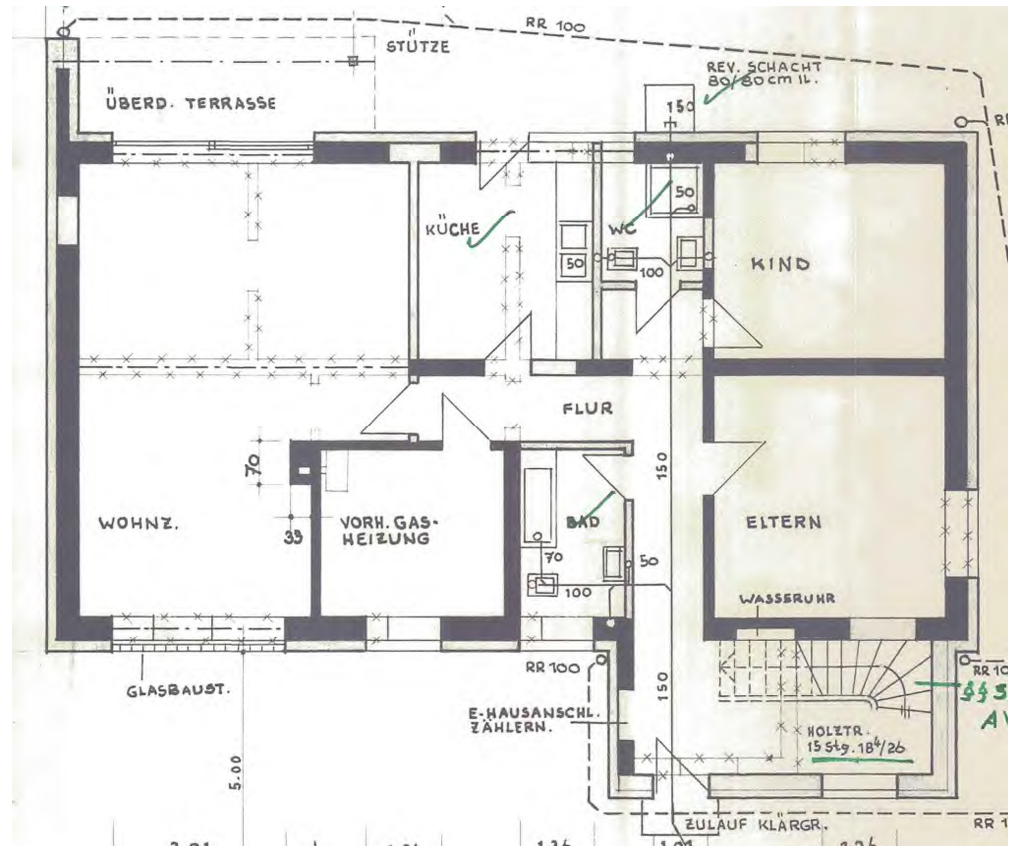
Foto 5: Blick aus nordöstlicher Richtung auf das Bewertungsobjekt



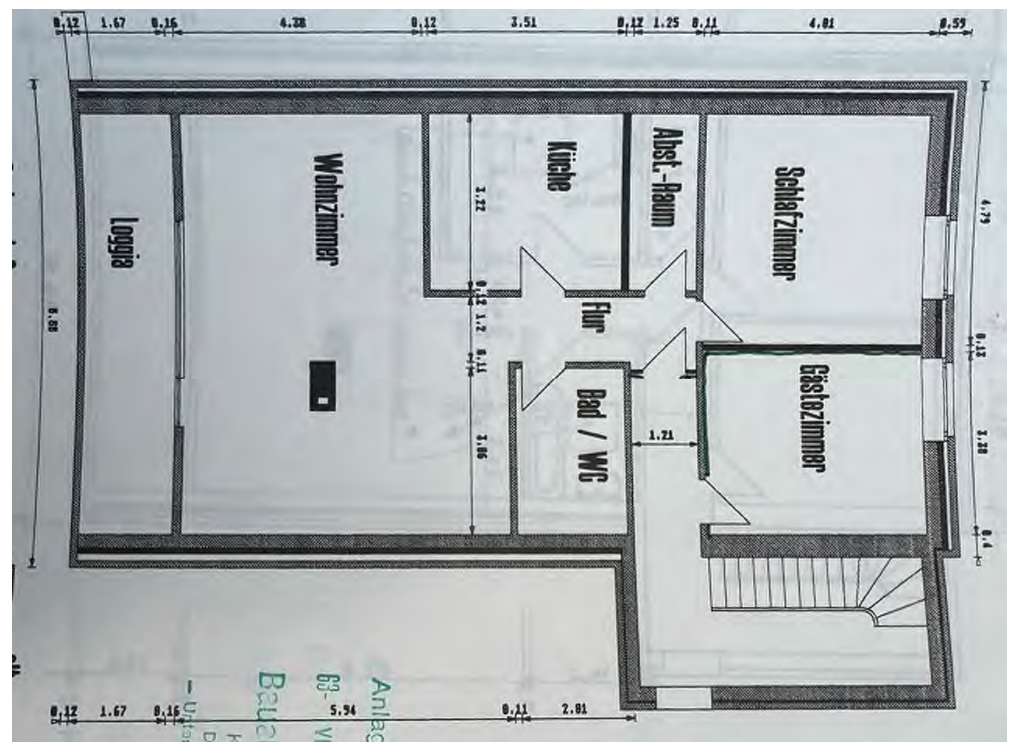
Foto 6: Blick aus nordöstlicher Richtung auf den Hauseingang des Wohnhauses

6.6 Grundrisspläne

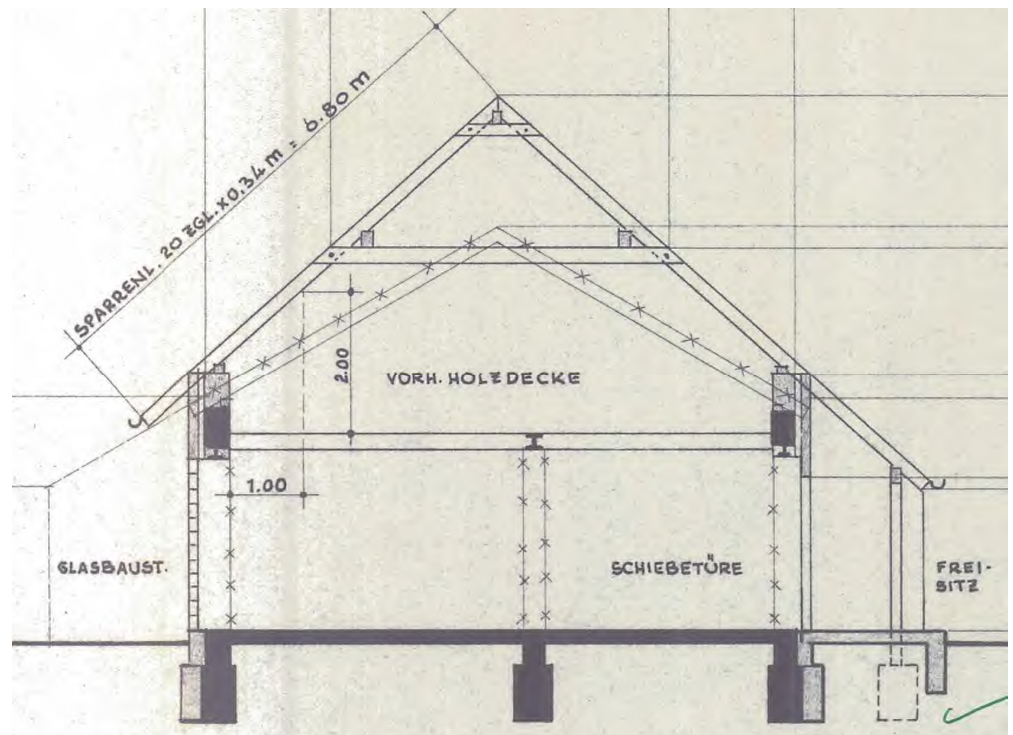
Erdgeschoss ohne Maßstab



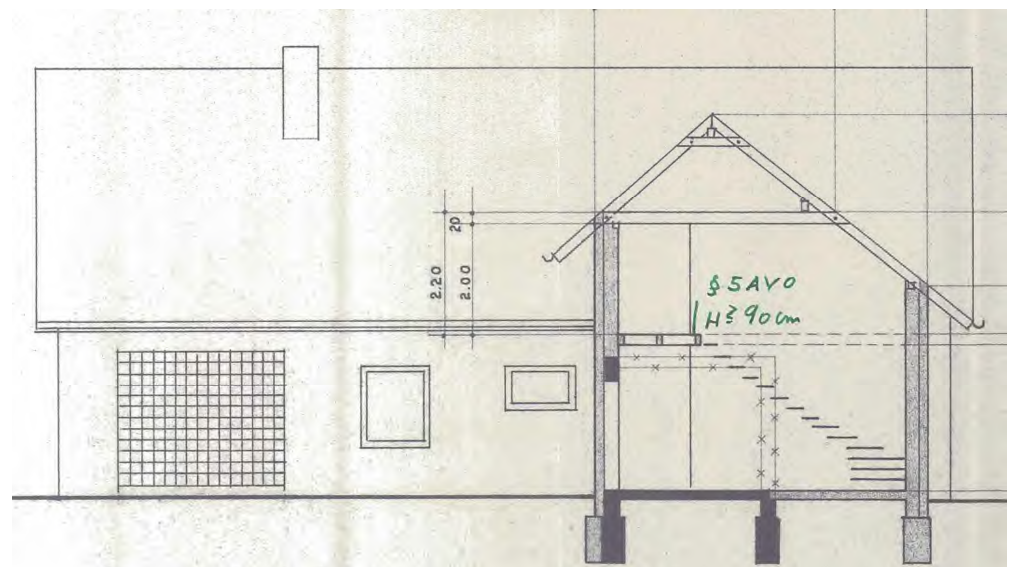
Dachgeschoss ohne Maßstab



Schnitt 1 ohne Maßstab

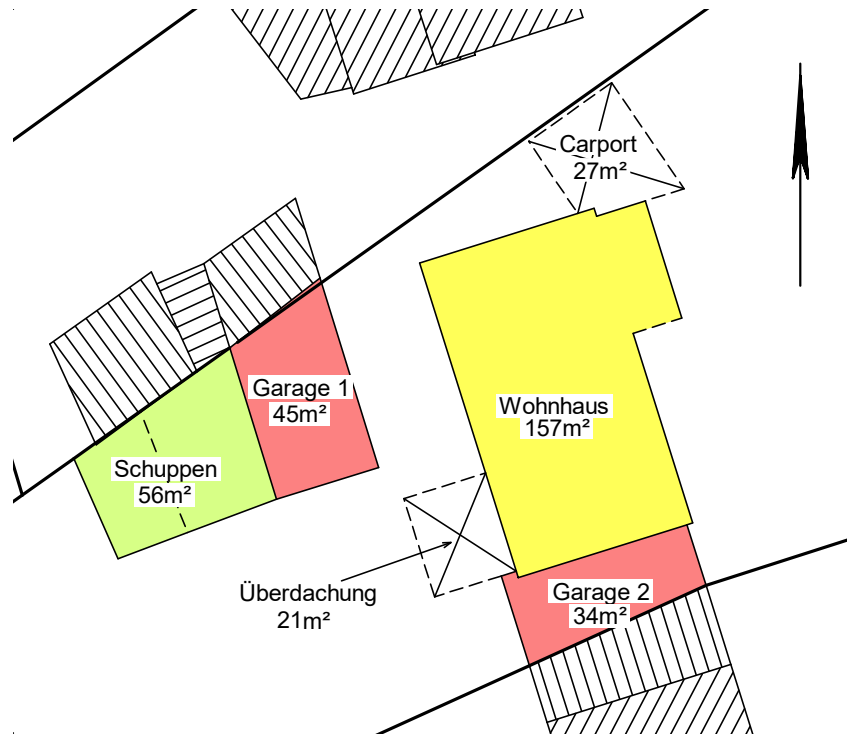


Schnitt 2 ohne Maßstab



Die Grundrisse und die Schnitte wurden der amtlichen Bauakte entnommen. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von der dargestellten Grundrissssituation abweichen. Die Grundrisse und die Schnitte dienen ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesen Grundrissen und den Schnitten nicht abgeleitet werden. Die Erläuterungen in Abschnitt 1.4 sind zu beachten.

6.7 Berechnung der Bruttogrundfläche



Gebäude: Wohnhaus

Grundfläche EG	=	aus CAD-Angaben	=	157 m ²
Grundfläche DG	=	aus CAD-Angaben	=	157 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	314 m ²

Gebäude: Garagen

Grundfläche Garage 1	=	aus CAD-Angaben	=	45 m ²
Grundfläche Garage 2	=	aus CAD-Angaben	=	34 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	79 m ²

Gebäude: Carport

Grundfläche	=	aus CAD-Angaben	=	27 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	27 m ²

Gebäude: Schuppen

Grundfläche	=	aus CAD-Angaben	=	56 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	56 m ²

Anmerkung:

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

6.8 Berechnung der Wohnfläche

Raumbezeichnung	Grundfläche	Gewicht	anrechenbare Grundfläche		
Wohnfläche Erdgeschoss				rd.	117 m²
Treppenflur	7,74 m ²	97	7,51 m ²		
Flur	9,36 m ²	97	9,08 m ²		
Garderobe	2,00 m ²	97	1,94 m ²		
WC-Dusche	3,51 m ²	97	3,40 m ²		
Küche	9,64 m ²	97	9,35 m ²		
Wohnzimmer	39,20 m ²	97	38,02 m ²		
Bad	5,27 m ²	97	5,11 m ²		
Eltern	16,52 m ²	97	16,02 m ²		
Kind	12,90 m ²	97	12,51 m ²		
Heizung	8,99 m ²	97	8,72 m ²		
überd. Terrasse	21,00 m ²	25	5,25 m ²		
Summe	136,13 m ²		116,93 m ²		
Wohnfläche Dachgeschoss				rd.	92 m²
Treppenflur	6,61 m ²	97	6,41 m ²		
Gast	9,15 m ²	97	8,88 m ²		
	4,02 m ²	50	2,01 m ²		
Schlafen	13,37 m ²	97	12,97 m ²		
	4,02 m ²	50	2,01 m ²		
Abstellraum	2,80 m ²	97	2,72 m ²		
	1,25 m ²	50	0,63 m ²		
Küche	7,87 m ²	97	7,63 m ²		
	3,52 m ²	50	1,76 m ²		
Flur	5,01 m ²	97	4,86 m ²		
Bad	4,91 m ²	97	4,76 m ²		
	2,38 m ²	50	1,19 m ²		
Wohnen	28,79 m ²	97	27,93 m ²		
	4,38 m ²	50	2,19 m ²		
	5,54 m ²	50	2,77 m ²		
Loggia	9,50 m ²	25	2,38 m ²		
	1,70 m ²	12,5	0,21 m ²		
	1,70 m ²	12,5	0,21 m ²		
Summe	116,52 m ²		91,51 m ²		
Zusammenstellung der Wohnfläche				rd.	209 m²
Erdgeschoss	117,00 m ²	100	117,00 m ²		
Dachgeschoss	92,00 m ²	100	92,00 m ²		
Summe	209,00 m ²		209,00 m ²		

Legende:

Gewicht 100	=	Die Raummaße wurden örtlich gemessen. 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 aus der vorhandenen Wohnflächenberechnung aus dem Jahr 1991, den Grundrissen und den Schnittzeichnungen berechnet. Die Berechnungen weichen u. U. teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.