



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: 01.08.2025  
Az.: 2120/2025

# Gutachten

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



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 11.06.2025 ermittelt mit rd.

**170.000 €.**

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 11 Seiten Anlagen. Ausfertigung: PDF

## 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 - Mehrfamilienwohnhaus	12
3.2 Sondereigentum Nr. 1 - Wohnung im EG	13
3.3 Außenanlagen	14
3.4 Flächenangaben	14
3.5 Energetische Angaben	15
<b>4. Teilungserklärung und sonstige Regelungen</b>	<b>15</b>
<b>5. Gebäude- und Marktbeurteilung</b>	<b>16</b>
5.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / des Gebäudes	16
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	18
6.3 Ertragswertermittlung	18
6.4 Vergleichswertermittlung	18
6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	18
6.6 Verkehrswert	19
6.7 Aufteilung des Verkehrswerts	19
6.8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	19
6.9 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	19
<b>7. Anlagen</b>	<b>20</b>
7.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:800.000	20
7.2 Auszug aus der Straßenkarte von Kerken - Aldekerk; M = 1:20.000	21
7.3 Lageplan; ohne Maßstab	22
7.4 Fotos	23
7.5 Grundrisspläne	26
7.6 Nutz- und Wohnflächenzusammenstellung	28
7.7 Sondernutzungsrechte	29
7.8 Baulasten	29

## 0. Ergebniszusammenstellung

### Stichtage

- Wertermittlungsstichtag	:	11.06.2025
- Qualitätsstichtag	:	11.06.2025
- Tag der Ortsbesichtigung	:	11.06.2025

### Objektdaten

- Objektart	:	Eigentumswohnung
- Baujahr	:	2001
- Modernisierungen	:	keine
- Jahresnettokaltmiete	:	6.930 €

### Flächen

- Grundstücksfläche insgesamt	:	299 m <sup>2</sup> (nur Flurstück 130)
- Wohnfläche WET 1	:	65 m <sup>2</sup>

### Werte

- anteiliger Bodenwert	:	18.200 €
- Verkehrswert	:	170.000 €
- im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	- 2.000 €
- Sondernutzungsrechte (SNR)	:	+ 29.000 € (9.000 € + 20.000 €)
- Verkehrswert ohne b. o. G., ohne SNR	:	143.000 € (170.000 € + 2.000 € - 29.000 €)

### Marktdaten

- Liegenschaftszinssatz	:	2,3 %
- vorläufiger relativer Vergleichswert	:	2.294 €/m <sup>2</sup>

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

- Verkehrswert / Wohnfläche	:	2.200 €	(143.000 € / 65 m <sup>2</sup> )
- Verkehrswert / Jahresnettokaltmiete	:	20,6	(143.000 € / 6.930 €)
- Bodenwert / Verkehrswert	:	0,13	(18.200 € / 143.000 €)

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung in einem Sechsfamilienwohnhaus

Objektadresse: Pannepad 1a in 47647 Kerken – Aldekerk

Grundbuchangaben: Wohnungsgrundbuch von Aldekerk, Blatt 1401

lfd. Nr. 1 Flurstück 130, 299 m<sup>2</sup>, Miteigentumsanteil an dem Grundstück = 176/1.000stel

lfd. Nr. 2/zu 1 Flurstück 136, 767 m<sup>2</sup>, Miteigentumsanteil an dem Grundstück = 32/1.000stel

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
	Aldekerk	12	130	299 m <sup>2</sup>
	Aldekerk	12	136	767 m <sup>2</sup>

### 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 der Wohnungseigentumsseinheit in der Gemarkung Aldekerk*

Grundbuchbezeichnung:

**Wohnungsgrundbuch von Aldekerk, Blatt 1401, BV lfd. Nr. 1**

176/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Aldekerk, Flur 12, Flurstück 130, Gebäude- und Freifläche, Pannepad, Größe: 299 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links und einem Keller im Kellergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Eigentümer:

---

Grundbuchbezeichnung:

**Wohnungsgrundbuch von Aldekerk, Blatt 1401, BV lfd. Nr. 2**

32/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Aldekerk, Flur 12, Flurstück 136, Wachtendonker Straße, Größe: 767 m<sup>2</sup>

Eigentümer:

---

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

Eigentümer / -in: laut Grundbuchauszug vom 02.10.2024: ---

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-erstellung:	Ermittlung des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	11.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	11.06.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	11.06.2025
Teilnehmer:	---
Benachrichtigt, jedoch nicht erschienen:	---
Besichtigungsumfang:	Das Bewertungsobjekt konnte vollständig von innen und außen besichtigt werden.
Erhebungen des Sachverständigen: (verwendete objektbezogene Daten und Unterlagen)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Beschluss vom 30.04.2025</li><li>- Grundbuchblatt 1609, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 02.10.2024, Amtsgericht Geldern</li><li>- Grundakte, Einsicht in die Grundakte beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Geldern am 16.06.2025</li><li>- Flächenangaben, Internetauskunft (<a href="http://www.tim-online.nrw.de">www.tim-online.nrw.de</a>) vom 11.06.2025</li><li>- Altlasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 14.05.2025</li><li>- Baulasten, schriftliche Auskunft des Kreises Kleve vom 09.05.2025</li><li>- Denkmalschutz, Internetauskunft vom 11.06.2025 (<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 11.06.2025</li><li>- Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Internetauskunft vom 11.06.2025 (<a href="http://www.geoportal-niederrhein.de">www.geoportal-niederrhein.de</a>)</li><li>- abgabenrechtlicher Zustand, schriftliche Auskunft der Gemeinde Kerken vom 09.05.2025</li><li>- Ver- und Entsorgungsleitungen, mündliche Auskunft des Hausverwalters am Tag der Ortsbesichtigung und Darstellungen in den Bauantragszeichnungen</li><li>- Bauakte, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 12.05.2025, Gemeinde Kerken</li><li>- Innen- und Außenbesichtigung am 11.06.2025</li><li>- Bodenrichtwertkarten, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 28.07.2025 (<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 30.04.2025</li><li>- Erhaltungsrücklage, Eigentümerbeschlüsse, ... , mündliche Auskunft des Hausverwalters am Tag der Ortsbesichtigung</li><li>- Mietspiegel und Vergleichsmieten aus eigenen Unterlagen</li><li>- Übersichtsplan und Stadtplan, Internetauskunft der Firma „on-geo GmbH“ vom 28.07.2025 (<a href="http://www.on-geo.de">www.on-geo.de</a>)</li></ul>

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besondere  
Sachverhalte:

keine

Maßgaben des  
Auftraggebers:

In Abteilung II des Grundbuchs sind drei Eintragung (siehe Abschnitt 2.4) vorhanden. Abweichend von den Vorgaben der ImmoWertV (§ 8) bleiben diese Eintragungen im Rahmen des Zwangsversteigerungsgutachtens unberücksichtigt. Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 2.4.

Gemäß § 63, Abs. 1 ZVG sind mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke einzeln anzubieten (Einzelausgebot). Das Bewertungsgrundstück setzt sich aus zwei Flurstücken zusammen. Die vorgenannten Flurstücke stellen aufgrund der Zuordnung von Wohnung und Pkw-Stellplatz eine wirtschaftliche Einheit dar. Nachfolgend wird aufgrund der wirtschaftlichen Einheit der Verkehrswert für ein gemeinsames Ausgebot (Gesamtausgebot) ermittelt. In Abschnitt 6.7 werden die Verkehrswerte der Einzelflurstücke für das Einzelausgebot ermittelt.

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis Kleve

Gemeinde Kerken

Ort und Einwohnerzahl Die Gemeinde Kerken, bestehend aus den Ortsteilen Nieukerk, Aldekerk, Eyll und Stenden ist eine niederrheinische Gemeinde mit insgesamt ca. 13.000 Einwohnern und liegt im südlichen Teil des Kreises Kleve. Der Ortskern Aldekerks wurde in der Vergangenheit tlw. saniert, wobei der alte Gebäudebestand weitestgehend erhalten wurde. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, diverse Gaststätten, Kirchen und sportliche Einrichtungen sind vorhanden. In Aldekerk befinden sich eine Grundschule und eine Gesamtschule.

überörtliche Verkehrslage: Landeshauptstadt: Düsseldorf; Entfernung 45 km

nächstgelegene größere Orte Entfernung Aldekerk - Moers = 20 km  
Entfernung Aldekerk - Krefeld = 20 km  
Entfernung Aldekerk - Venlo (NL) = 25 km

Autobahnzufahrt: Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A40 in Richtung Venlo und Duisburg ist 6 km entfernt.

Bundes- Landesstraßen: Die Bundesstraße 9 führt in Richtung Kleve und Krefeld und verläuft 0,6 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Bahnhof: Aldekerk verfügt über einen Bahnanschluss in Richtung Kleve und Düsseldorf. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof beträgt ca. 0,7 km.

Flughafen: Aldekerk - Regionalflughafen Weeze = 30 km  
Aldekerk - Flughafen Düsseldorf = 45 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 Straße „Pannepad 1a“ in einem Wohngebiet am Ortskernrand von Aldekerk. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Ortskern beträgt rd. 0,3 km.

Wohnlage: mittlere bis gute Wohnlage (gute Infrastruktur, gutes bis mittleres Wohnumfeld, ausreichend Grünfläche, durchschnittlicher Durchgangsverkehr)

Nutzung und Art der Bebauung im Umfeld: Das unmittelbare Umfeld besteht überwiegend aus einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung in offener oder geschlossener Bauweise, tlw. aus gemischt genutzten Gebäuden.

Immissionen: Am Tag der Ortsbesichtigung waren besondere 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

Grundstücksgröße: Flurstück 130 = 299 m<sup>2</sup>, Flurstück 136 = 767 m<sup>2</sup>

Himmelsrichtung: Nordostausrichtung des Mehrfamilienhausgrundstücks

topografische  
Grundstückslage: eben

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Die Eigentumswohnung wird über den Pannepad (zweispurige Ortsstraße, Zone 30) erschlossen. Die Zufahrt zu dem Garagen-Stellplatzhof (Flurstück 136) erfolgt von der Wachtendonker Straße über das Flurstück 124 (Privatgrundstück). Nach telefonischer Auskunft des Amtsgerichts vom 30.07.2025 wurde zu Lasten des Flurstücks 124 und zugunsten des Flurstücks 136 ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Die örtlich vorhandene Zufahrt ist somit dinglich gesichert bzw. die Zufahrt zu dem Flurstück 136 ist sichergestellt.

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 Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Das Niederschlagwasser wird versickert.

Grenzverhältnisse: Das Mehrfamilienwohnhaus wurde grenzständig zu den Flurstücken 77 und 129 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: Der Kreis Kleve führt in seinem Schreiben vom 14.05.2025 folgendes aus:

*„Für das Grundstück Kerken, Pannepad 1a, Gemarkung Aldekerk, Flur 12, Flurstücke 130, 136 ist in dem von mir geführten Kataster gemäß § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrheinwestfalen derzeit eine Eintragung vorhanden.“*

*Es handelt sich dabei um die Katasterfläche „703207-910 Altstandort ehemalige Kfz-Werkstatt/Autohaus Aldekerk“.*

*Nach Gefährdungsabschätzung und Sanierungsuntersuchung erfolgte im Jahr 2001 der Rückbau des Betriebsgeländes und die Entsorgung der Bau- substanz. Abbruch, Rückbau sowie Entsorgung erfolgten unter gutachter- licher Begleitung. Es gab zu Abschluss des Gutachtens keine Hinweise auf Belastungen. Weitere Erkenntnisse liegen mir aktuell nicht vor.*

*Weiterhin grenzen zwei Altstandorte an das Grundstück. Zum einen der Altstandort Az.: 69 32 07-1265 ehemalige Metallverarbeitung mit Eigenver- brauchertankanlage. Dieser ist als „Altlasten Standort“ eingestuft, Unter- suchungen liegen nicht vor.*

*Der weitere angrenzende Altstandort ist unter Az. 70 32 07-466 geführt. Dort wurde im Jahr 2001 ebenfalls ein umweltgeologisches Gutachten durchgeführt. Laut Gutachten gehen von dem Grundstück keine Gefährdungen aus, die Fläche wurde als unbelastet bezeichnet.*

*Ich weise darauf hin, dass das Kataster laufend fortgeführt wird, spätere Änderungen sind daher möglich.“*

Anmerkung:

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung kann nicht geklärt werden, ob sich die vorgenannte Gegebenheit auf das Bewertungsgrundstück auswirkt. Im Rahmen der Objektbesichtigung haben sich keine Erkenntnisse ergeben, dass schädliche Bodenveränderungen die Nutzungseinschränkungen des Bewertungsgrundstücks beeinträchtigen. Das Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass das Bewertungsgrundstück nicht von Boden- verunreinigungen betroffen ist. Eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich ge-  
sicherte Rechte:

Das Grundbuch von Aldekerk, Blatt 1401 vom 02.10.2024 hat keine Eintragung im Bestandsverzeichnis, die auf ein Recht an einem Fremd- grundstück schließen lässt. Die Grundbücher der umliegenden Grundstücke wurden nicht untersucht.

grundbuchlich ge-  
sicherte Belastungen:

Das Grundbuch von Aldekerk, Blatt 1401 vom 02.10.2024 hat drei Eintragungen in Abteilung II.

Eintragung 1, lfd.-Nr. 1, Bewilligung vom 13. Oktober 1964 (zu Lasten der Flurstücke 130 und 136):

„Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts:

*Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Aldekerk, Flur 4, Nr. 747, 403, 746, 745, 21, 20, 16, 15, 740, 741, 635 und 744 ist berechtigt, die in den dienenden Grundstücken liegenden Stromkabel und Heißdampf- leitungen zu halten, sowie die dienenden Grundstücke zur Erhaltung zu betreten, ohne hierfür ein Entgelt zu beanspruchen.“*

Eintragung 2, lfd.-Nr. 2, Bewilligung vom 30. Dezember 2002 (zu Lasten des Flurstücks 136):

„Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB und Ver- waltungs- und Nutzungsregelung gemäß § 1010 BGB zugunsten der Mit- eigentümer.“

Eintragung 3, lfd.-Nr. 4, eingetragen am 02.10.2024 (zu Lasten des Flurstücks 130):

„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 wurden zu Lasten des Flurstücks 130 keine Baulasten eingetragen. Das Flurstück 136 wurde entsprechend den Darstellungen in Abschnitt 7.8 mit Stellplatzbaulasten belastet. Die Baulasten bzw. die Baulastfläche, die den bewertungsgegenständlichen Pkw-Stellplatz 1 betrifft, ist öffentlich-rechtlicher Natur. Da eine inhaltsgleiche Grunddienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchblatts des Bewertungsgrundstücks fehlt, ist keine tatsächliche Inanspruchnahme durch Dritte gegeben. Die Baulastfläche, die den Pkw-Stellplatz Nr. 1 betrifft, fließt daher nachfolgend wertneutral in die Bewertung ein. Die übrigen Baulastflächen schränken die Nutzungsmöglichkeiten des Pkw-Stellplatzes Nr. 1 nicht ein. Daher geht von diesen ebenfalls kein Werteeinfluss aus.

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 (MI)

Festsetzung im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 09.03.1983 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. AI-06. In diesem Bebauungsplan wurde der Bereich des Bewertungsgrundstücks als „MI = Mischgebiet“ festgesetzt. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens in einem Mischgebiet richtet sich nach § 6 der BauNVO und ist wie folgt definiert: „Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind ...“. Weiterhin wurden für das Antragsgrundstück folgende Festsetzungen getroffen:

- maximal zweigeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl = 0,4
- Geschossflächenzahl = 0,8

- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung. Es besteht jedoch eine Gestaltungssatzung vom 04.05.1994. 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.

### 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:	Mehrfamilienwohnhaus als Reihenmittelhaus mit 6 Wohneinheiten	
Geschosse:	überwiegend KG, EG, OG, ausgebautes DG, SB	
Baujahr:	2001	
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:	unmittelbarer Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche, 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, tlw. Fliesen, Rohbetondecken mit Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Dach:	Satteldach als Holzbalkenkonstruktion mit Tonziegeleindeckung, gedämmte Dachflächen
Elektroinstallation:	Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden. Die Elektroinstallation entspricht dem baujahrtypischen Standard.
Heizung:	Gaszentralheizung aus dem Baujahr, Standort im Kellergeschoss, getrennte Heizungskreisläufe
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Dachaufbauten, Balkone / Loggien
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:	Wohnräume der WET 5, 6
Belichtung / Besonnung:	Gut, das Gebäude wird über ausreichende Fensterflächen belichtet. Die natürliche Belichtung wird durch äußere Einflüsse nicht beeinträchtigt.
Baumängel / Bau- schäden:	Am Tag der Ortsbesichtigung waren besondere Bauschäden und Baumängel am Mehrfamilienwohnhaus nicht erkennbar.

### 3.2 Sondereigentum Nr. 1 - Wohnung im EG

Lage:	EG, links
Wohnfläche:	65 m <sup>2</sup> , davon wurden rd. 4 m <sup>2</sup> Terrasse auf die Wohnfläche angerechnet
Raumaufteilung:	Diele, Abstellraum, Schlafräum, Bad, Wohnraum, Küche, Terrasse
Raum im KG:	Kellerraum (Abstellraum), rd. 9 m <sup>2</sup>
Grundriss:	Der Grundriss der Wohnung entspricht den heutigen Wohnanforderungen, da alle Räume von einem zentralen Flur aus erschlossen werden. Die Terrasse ist nach Nordosten ausgerichtet.

Türen:	Wohnungseingangstür mit Gegensprechanlage, Innentüren als einfache Holztüren mit Holzzargen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach)
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Heizung:	Die Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt.
Warmwasser:	dezentral, elektrisch
Elektro:	baujahrtypischer Ausstattungsstandard
Sanitär - Bad:	mittlerer Ausstattungsstandard
Bodenbeläge:	mittlerer Ausstattungsstandard
Wand- und Decken- bekleidung:	mittlerer Ausstattungsstandard
Besondere Einrich- tungen u. Bauteile:	nicht vorhanden
Belichtung:	Ausreichend; die Räume „Diele“, „Abstellraum“, „Bad“, „Kochen“ werden ausschließlich künstlich belichtet. Die natürliche Belichtung wird durch äußere Einflüsse (Bäume, Bebauung, ...) nicht beeinträchtigt.
Belüftung:	natürliche Belüftung
Baumängel / Bau- schäden:	Am Besichtigungstag waren besondere Bauschäden und/oder Baumängel nicht erkennbar und sind nach Auskunft des Hausverwalters nicht bekannt.

### 3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsor- gungsleitungen:	unterirdisch verlegte Ver- und Entsorgungsleitungen
Einfriedungen:	Mauern / Zäune
Gärtnerische Gestaltung:	Rasenflächen, Bäume und Sträucher

### 3.4 Flächenangaben

Wohn- und	Wohnfläche Wohnung Nr. 1	:	65 m <sup>2</sup>
Nutzfläche: <sup>1</sup>	Nutzfläche Abstellraum Nr. 1 im KG	:	9 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Siehe Berechnung in Abschnitt 7.6.

### 3.5 Energetische Angaben

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis<sup>2</sup>, ausgestellt am 04.09.2018, Endenergiebedarf<sup>3</sup> = 85,7 kWh / (m<sup>2</sup> x a), Primärenergiebedarf<sup>4</sup> = 94,3 kWh / (m<sup>2</sup> x a)

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 gemäß § 8 WEG wurde eingesehen (Urkundenrolle 2178/2000 vom 12. Oktober 2000, Notar --- in Kempen). Demnach wurden dem zu bewertenden Wohnungseigentum das Sondernutzungsrecht an einer Terrasse (17 m<sup>2</sup>) und einer Gartenfläche (50 m<sup>2</sup>) zugeordnet. Das Sondernutzungsrecht wird unter Ausschluss der Mieteigentümer ausgeübt (siehe Seite 4 der Urkunde).

Mit dem Schreiben des o. g. Notars vom 20.10.2000 wird die Übertragung des 32/1.000 Miteigentumsanteils an dem Flurstück 136 auf das Grundbuchblatt 1401 beantragt. Auf Seite 17 des Kaufvertrags vom 30. Dezember 2002 (Urkundenrolle 3242/2002, Notar --- in Kempen) wird dem jeweiligen Eigentümer des bewertungsgegenständlichen Sondereigentums das Recht eingeräumt, den Stellplatz Nr. 11 (auf Flurstück 136, 12 m<sup>2</sup>) unter Ausschluss der anderen Miteigentümer allein und ausschließlich als Stellplatz zu nutzen.

Die Lage der Sondernutzungsrechte wurde in Abschnitt 7.7. dargestellt.

### Sondernutzungsrechte zugunsten fremder Wohnungseigentume

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 den in der Teilungserklärung beschriebenen Räumen entsprechen.

---

<sup>2</sup> Energieausweis auf der Grundlage von tatsächlichen Energieverbräuchen der letzten Jahre

<sup>3</sup> Energieaufwand zur Deckung des Energiebedarfs des Gebäudes (ohne Energieaufwand für die Energiegewinnung)

<sup>4</sup> Energieaufwand von der Förderung, der Umwandlung und des Transports des Energieträgers bis zum endgültigen Verbrauch im Gebäude

## 5. Gebäude- und Marktbeurteilung

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

#### Lage - Umfeld

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Aldekerk. Im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnlage als "mittel bis 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 überwiegend durch Wohngebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise, tlw. durch gemischt genutzte Gebäude geprägt. Besonders 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 des Bewertungsobjekts ist nach Nordosten ausgerichtet und weist damit einer nachteilige Ausrichtung zum Sonnenverlauf auf. Durch den nordöstlich angrenzenden Garagen-/Stellplatzhof wird die Einsehbarkeit auf den bewertungsgegenständlichen Garten erhöht.

#### Gebäude

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein überwiegend unterkellertes Sechsfamilienwohnhaus (Zweispänner) in massiver Bauweise. Dem 2001 in solider Bauweise errichteten Gebäude sind die baujahrtypischen 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 65 m<sup>2</sup>. Die Terrasse ist nach Nordosten ausgerichtet.

#### Baumängel und Bauschäden

Baumängel und/oder Bauschäden sind nicht vorhanden.

## 5.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

### Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die bewertungsgegenständliche Wohnung und der Pkw-Stellplatz waren am Tag der Ortsbesichtigung vermietet. Die Mieterin wollte keine Angaben zu dem bestehenden Mietverhältnis (Nettokaltmiete, Laufzeit, ...) machen. Anderweitige Unterlage zu dem bestehenden Mietverhältnis liegen nicht vor.

### 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 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.



## 6.6 Verkehrswert

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung wird der nach § 74 a ZVG festzustellende Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss (links) des Mehrfamilienwohnhauses am Pannepad 1a in 47647 Kerken-Aldekerk sowie eines Pkw-Stellplatzes zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2025 mit

**170.000 €**

**in Worten: einhundert-siebzigttausend 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 01.08.2025

.....  
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)

## 6.7 Aufteilung des Verkehrswerts

siehe Originalgutachten

## 6.8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

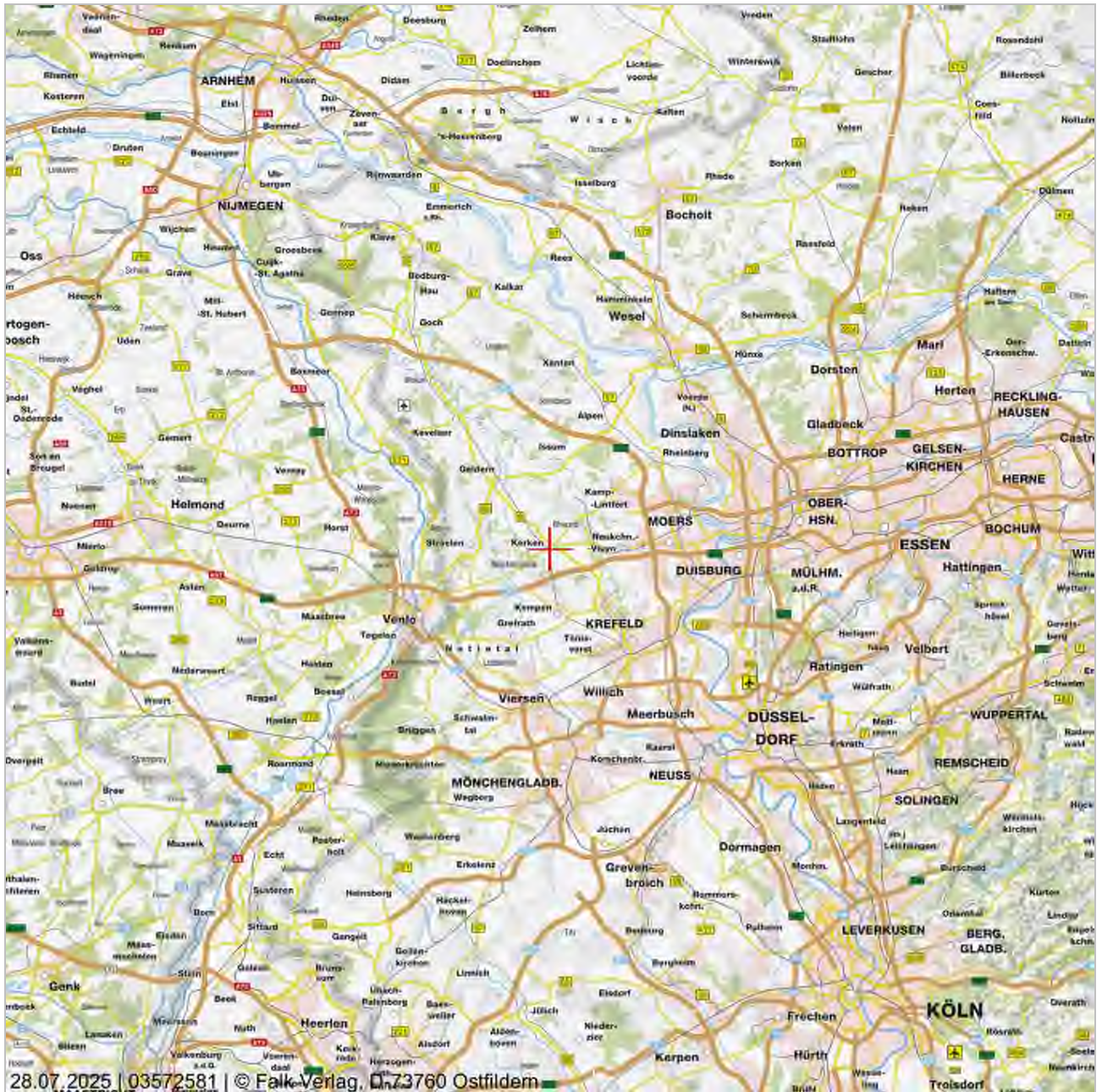
siehe Originalgutachten

## 6.9 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.

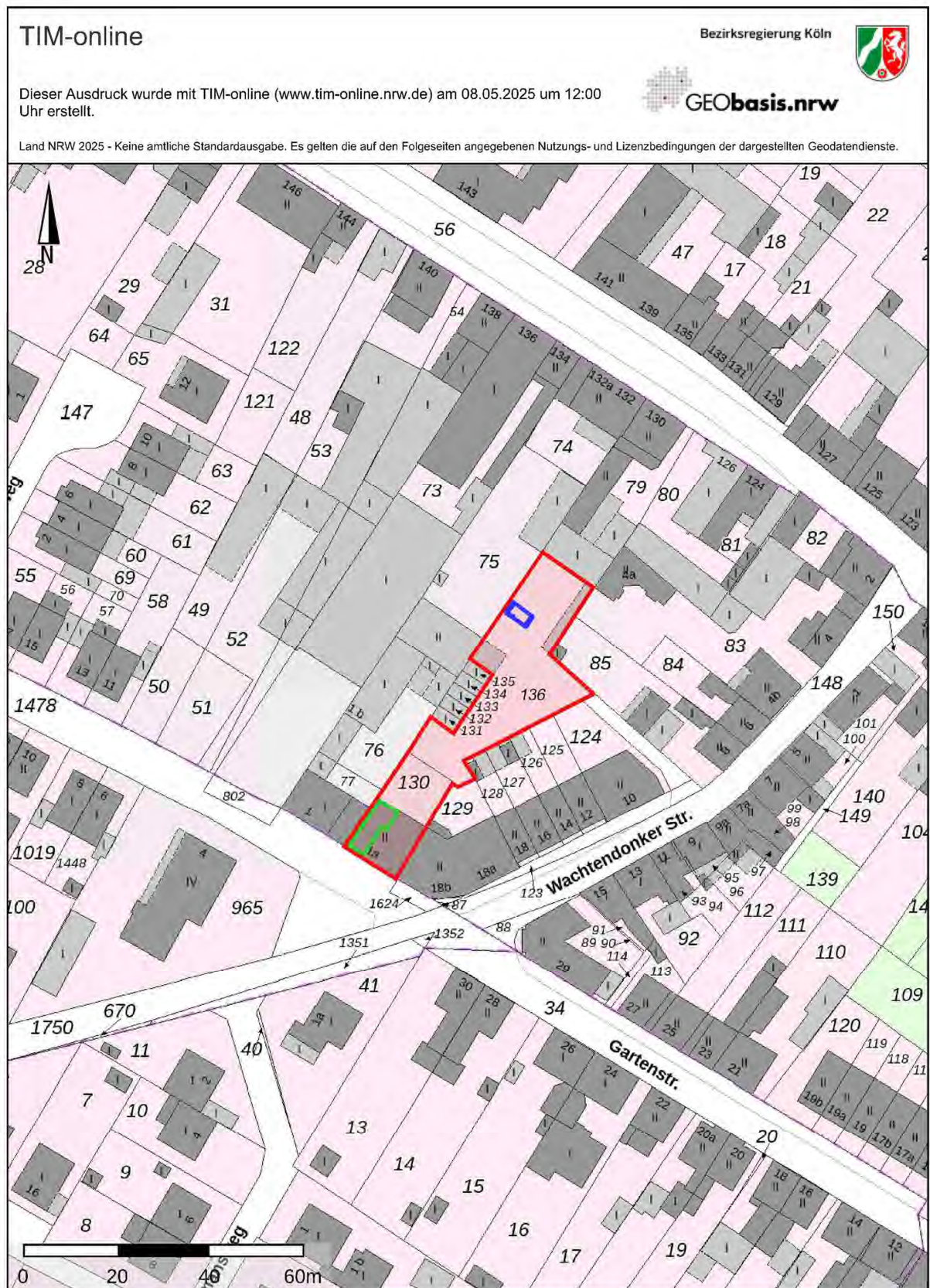
## 7.2 Auszug aus der Straßenkarte von Kerken - Aldekerk; M = 1:20.000



**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.

### 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, die des Pkw-Stellplatzes blau gekennzeichnet.

## 7.4 Fotos



Foto 1: Blick aus südöstlicher Richtung in den Pannepad



Foto 2: Blick aus südwestlicher Richtung auf das Mehrfamilienwohnhaus



Foto 3: Blick aus nordöstlicher Richtung auf das Mehrfamilienwohnhaus



Foto 4: Blick von der Terrasse in den Garten



Foto 5: Blick auf die Terrasse



Foto 6: Blick von der Wachtendonker Straße auf die Zufahrt zum Garagenhof

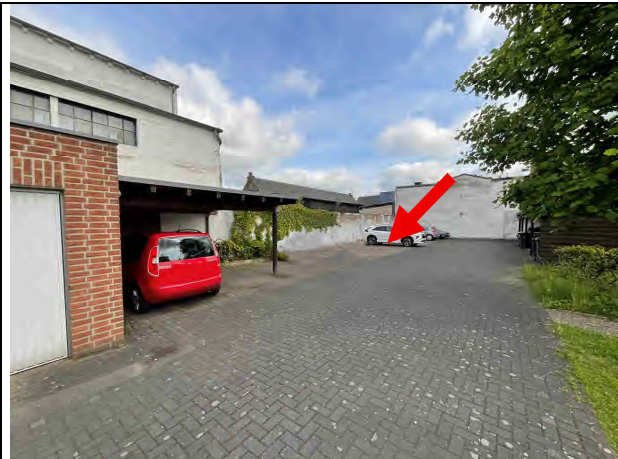


Foto 7: Blick aus südlicher Richtung auf den Pkw-Stellplatz Nr. 11



Foto 8: Treppenhaus im EG

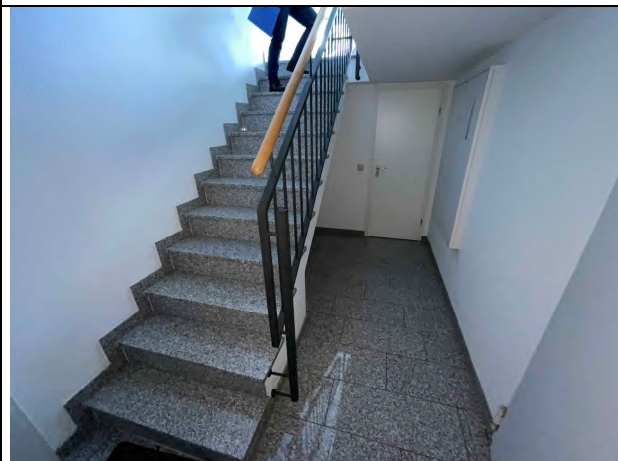


Foto 9: Treppenhaus im KG



Foto 10: Heizung im KG



Foto 11: Elektroinstallation



Foto 12: Waschraum im KG

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



Foto 13: Wohnungseingang



Foto 14: Wohnung Nr. 1 - Diele



Foto 15: Wohnung Nr. 1 - Bad



Foto 16: Wohnung Nr. 1 - Küche



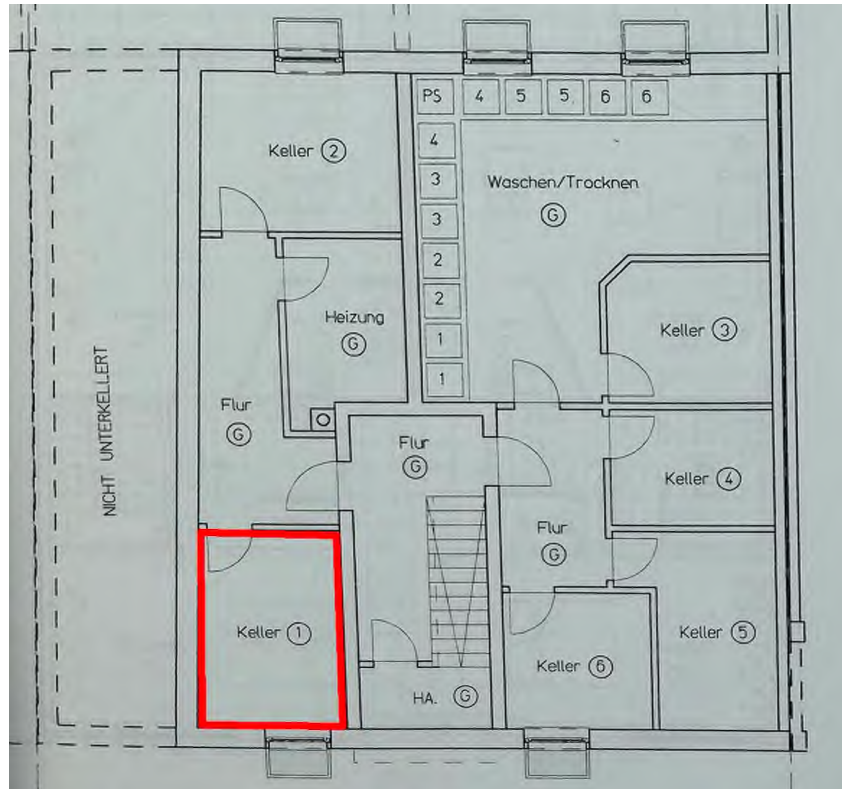
Foto 17: Wohnung Nr. 1 – Wohn-/Essraum



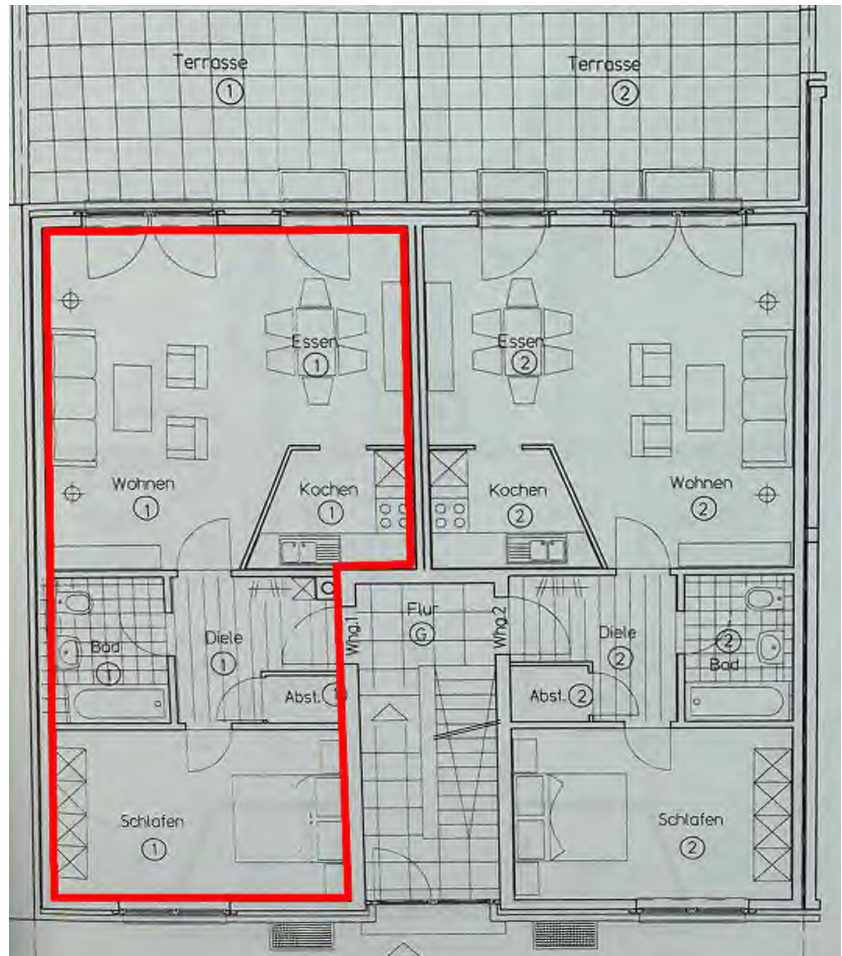
Foto 18: Wohnung Nr. 1 – Wohn-/Essraum

### 7.5 Grundrisspläne

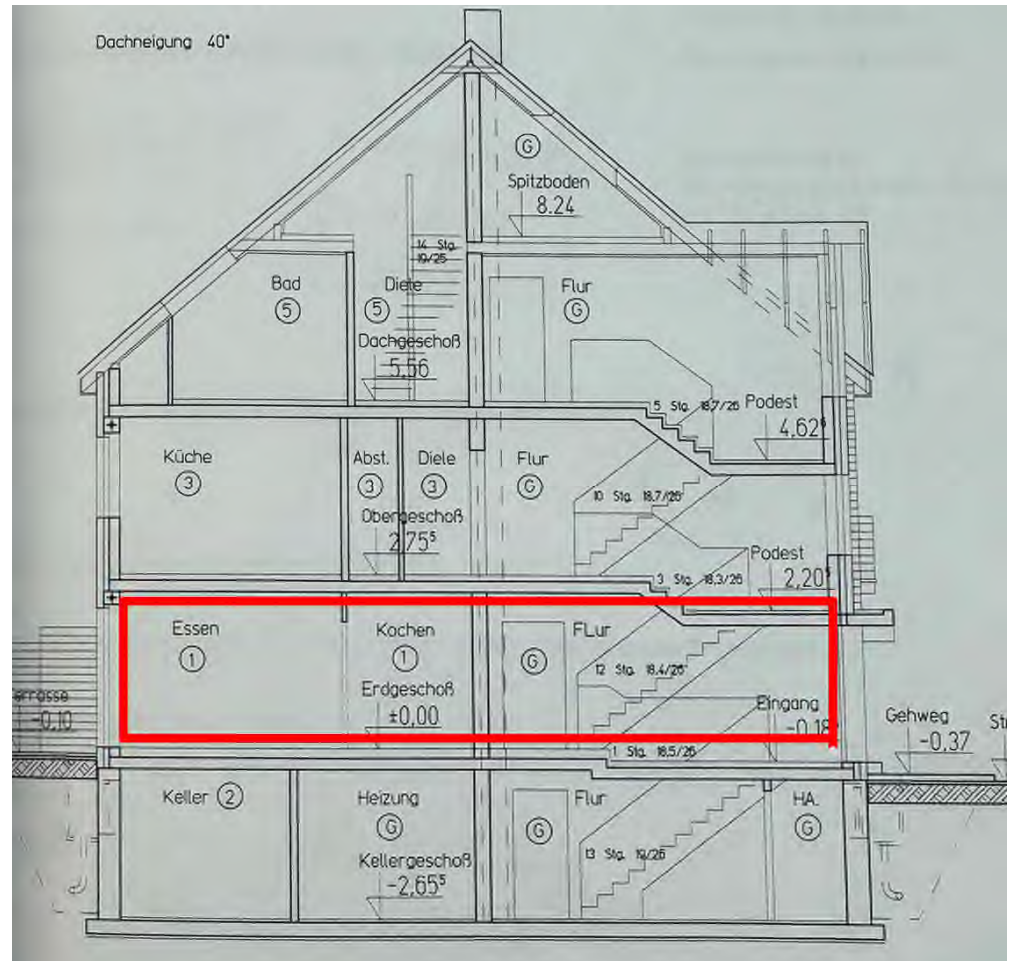
#### Kellergeschoss ohne Maßstab



#### Erdgeschoss ohne Maßstab



## Schnitt ohne Maßstab



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

## 7.6 Nutz- und Wohnflächenzusammenstellung

Raumbezeichnung	Grundfläche	Gewicht	anrechenbare Grundfläche		
<b>Nutzfläche</b>	<b>Kellergeschoss - Sondereigentum 1</b>			<b>rd.</b>	<b>9 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum	9,00 m <sup>2</sup>	100	9,00 m <sup>2</sup>		
Summe	9,00 m <sup>2</sup>		9,00 m <sup>2</sup>		
<b>Wohnfläche</b>	<b>Erdgeschoss - Sondereigentum 1</b>			<b>rd.</b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>
Diele	5,59 m <sup>2</sup>	100	5,59 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	1,07 m <sup>2</sup>	100	1,07 m <sup>2</sup>		
Schlafen	15,33 m <sup>2</sup>	100	15,33 m <sup>2</sup>		
Bad	5,00 m <sup>2</sup>	100	5,00 m <sup>2</sup>		
Wohnen	28,60 m <sup>2</sup>	100	28,60 m <sup>2</sup>		
Kochen	4,76 m <sup>2</sup>	100	4,76 m <sup>2</sup>		
Terrasse	17,30 m <sup>2</sup>	25	4,33 m <sup>2</sup>		
Summe	77,65 m <sup>2</sup>		64,68 m <sup>2</sup>		

### Legende:

- Gewicht 100 = Die Flächenangaben beziehen sich auf die Fertigmaße (Rohmauerwerk + Putzschicht).  
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 und aufgrund stichprobenartiger Kontrollmessungen plausibilisiert. 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.

