



Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen
Hammersteinstraße 20
47807 Krefeld

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail Kontakt@kr-ibo.de

Von der IHK Mittlerer Niederrhein **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** und durch die Fachhochschule Kaiserslautern **öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger** (Zertifikats-Nr.: ZW 2003-07-17) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Datum: 30.06.2025

Az.: G 0324-2025

Gericht: 30 K 1/25

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem **Zweifamilienwohnhaus** mit **integrierter Doppelgarage**
bebaute Grundstück in

47445 Moers, Schwanstraße 45

Grundstück: Gemarkung Repelen Flur 55 Flurstück 90, groß 1.034 m²
Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Repelen, Blatt 1845

Der **Verkehrswert (Marktwert)**¹ wurde zum Stichtag 24.06.2025 ermittelt mit:

420.000,-- EURO

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen nicht beigefügt sind.
Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.
Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Moers einsehen.

¹ Fiktiv unbelastet durch Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

1.	Zusammenfassung der wesentlichen Daten	3
2.	Grunddaten	4
2.1	Auftraggeber	4
2.2	Grund der Bewertung	4
2.3	Auftragsinhalt	4
2.4	Bewertungsobjekt	4
2.5	Eigentümer	5
2.6	Ortsbesichtigung	5
2.7	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	5
2.8	Kataster	5
2.9	Grundbuch	5
3.	Grundstücksbeschreibung	6
3.1	Umgebung	6
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	7
3.3	Gestalt, Form und Untergrund	7
3.4	Erschließungszustand	9
3.5	Rechte und Belastungen	9
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand	10
4.	Gebäudebeschreibung	11
4.1	Gebäudedaten	11
4.2	Grundrissgestaltung	12
4.3	Ausführung und Ausstattung	12
4.4	Dach	14
4.5	Besondere Bauteile	14
4.6	Außenanlagen	15
4.7	Zustand	15
4.8	Zubehör	16
4.9	Allgemeinbeurteilung	16
5.	Verkehrswertermittlung	16
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
5.2	Bodenwertermittlung	18
5.3	Sachwertermittlung	20
5.4	Plausibilisierung	29
5.5	Verkehrswert (Marktwert)	29
6.	Literaturverzeichnis	31
7.	Verzeichnis der Anlagen	32

Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Einsichten in öffentliche Register
(vgl. auch Literaturverzeichnis)

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 10.01.2025
- Bauakteneinsicht vom 26.03.2025
- Liegenschaftskarte vom 26.03.2025
- Planungsrecht (Einsicht) vom 24.06.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 26.03.2025
- Erschließungsbeiträge (Auskunft) vom 27.03.2025
- Wohnungsförderung (Auskunft) vom 10.04.2025
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 31.03.2025
- Bergbaueinfluss (Auskunft) vom 26.03.2025
- Denkmalliste (Einsicht) vom 24.06.2025
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit integrierter Doppelgarage
Ortstermin	24.06.2025
Wertermittlungsstichtag	24.06.2025
Baujahr (ca.)	1955 / 1990
Wohnfläche (rd.)	170 m ²
Grundstücksgröße	1.034 m ²
Bodenwert (rd.)	203.600,-- €
Restnutzungsdauer	28 Jahre
Marktanpassungsfaktor	1,0
Sachwert (rd.)	421.000,-- €

Verkehrswert (Marktwert) 420.000,-- €

(fiktiv unbelastet durch Abt. II des Grundbuchs)



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Moers in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 24.03.2025).

2.2 Grund der Bewertung

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.3 Auftragsinhalt

Erstattung eines Gutachtens über den Wert der Immobilie.

Dabei ist – wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren – der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

Darüber hinaus sind die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 1 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG zu bewerten und die Bewertung nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten mitzuteilen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Mitteilung, falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss
- Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt worden sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Angabe, ob die Objektsanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

Weiterhin ist bei der zuständigen Stelle abzufragen, ob bezüglich des Versteigerungsobjektes mit Bergschäden zu rechnen ist; die erteilten Auskünfte sind im Gutachten entsprechend zu berücksichtigen.

Falls der Eigentümer beziehungsweise die Eigentümer der Bitte zur Ermöglichung einer Orts-/ Innenbesichtigung oder Kontaktaufnahme mehrfach nicht reagiert bzw. reagieren, wird um kurze schriftliche Nachricht an das Gericht gebeten.

2.4 Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus mit integrierter Doppelgarage bebaut.

Im Bauaktenarchiv der Stadt Moers sind keine Unterlagen über die ursprüngliche Errichtung vorhanden. Gemäß anderen Unterlagen und nach Augenschein erscheint ein Baujahr ca. 1955 nicht unwahrscheinlich. Dabei handelt es sich von der Straße aus gesehen



um den linken Baukörper. Dieser Bauteil ist unterkellert. Der nicht unterkellerte Anbau mit der integrierten Doppelgarage wurde mit Baugenehmigung Nr. 669/89 vom 26.09.1989 errichtet. Die zugehörige Schlußabnahme ohne Beanstandungen vom 03.01.1991 befindet sich in der Bauakte.

Weitere für die Erstellung des Gutachtens relevante Unterlagen sind im Bauaktenarchiv bei der Stadt Moers nicht vorhanden.

Die Immobilie wird von der Eigentümerin und deren Familie selbst genutzt.

2.5 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.6 Ortsbesichtigung

Es konnte die Immobilie am 24.06.2025 von dem Sachverständigen unter Anwesenheit der Eigentümerin und einer Vertreterin eines von der Gläubigerin beauftragten Maklerbüros fast vollständig besichtigt werden. In einem Raum im Erdgeschoss schlief der Sohn der Eigentümerin; dieser Raum konnte daher nicht in Augenschein genommen werden. Der Raum soll sich nach Aussage der Eigentümerin in einem vergleichbaren Ausbauzustand befinden, wie die besichtigten Räume. Diese Angabe wird im Rahmen der Wertermittlung als richtig unterstellt.

Die Besichtigung fand ansonsten ohne besondere Vorkommnisse statt.

2.7 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 24.06.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (24.06.2025).

2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe</u>
Repelen	55	90	Gebäude- und Freifläche, Schwanstraße 45	1.034 m ²

2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Moers Grundbuch von Repelen Blatt 1845

(unbeglaubigter Auszug vom 10.01.2025)

**Bestandsverzeichnis:**

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

Eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, schädliche, von den Bergwerksunternehmungen des jeweiligen Eigentümers der im Berggrundbuch des Amtsgerichts Moers Band 1 Blatt 21 und 22 eingetragenen Steinkohlenbergwerke – zur Zeit die Rheinpreußen Aktiengesellschaft für Bergbau und Chemie in Homberg-Niederrhein und der Gewerkschaft Rheinland in Duisburg-Ruhrort – ausgehende Einwirkungen mit der Maßgabe zu dulden, dass für einen dadurch verursachten Minderwert der Grundstücke einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen kein Ersatz bis zur Höhe von 10 vom Hundert des Verkehrswertes beansprucht werden kann. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. November 1952 für die Rheinpreußen Aktiengesellschaft für Bergbau und Chemie in Homberg-Niederrhein oder deren Rechtsnachfolger eingetragen am 23. Dezember 1952.

Umgeschrieben am 18. Dezember 1968.

Keine weiteren Eintragungen (Hinweis: in einem aktuellen Grundbuchauszug müsste ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen sein).

Dritte Abteilung:

Die dritte Abteilung – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden – ist nicht bewertungsrelevant.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Umgebung

Moers liegt in Nordrhein-Westfalen am linken Niederrhein und hat ca. 108.000 Einwohner. Die Entfernung nach Duisburg beträgt ca. 7 km, nach Düsseldorf ca. 25 km. Anschlüsse an die Bundesautobahnen 40, 42 und 57 sind vorhanden.

Moers ist als Mittelzentrum zentrale Einkaufsstadt für ein weites, vorwiegend agrarwirtschaftlich strukturiertes Umland am linken Niederrhein. Industrie- und Gewerbebetriebe haben sich am Stadtrand angesiedelt. Einkaufszentren und Verbrauchermärkte sind in ausreichendem Umfang vorhanden.

Das Stadtzentrum ist als Fußgängerzone ausgebaut. Das Freizeitangebot ist weit gefächert, u. a. stehen Museen, Theater, Sportanlagen und Parks zur Verfügung.



3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes (vgl. Anlage 1)

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Moers im Stadtteil Repelen, in unmittelbarer Nähe zur Verbandsstraße L 287 und zur Bundesautobahn A 42. Das Zentrum von Moers ist ca. 5 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe des Bewertungsobjektes vorhanden.
Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:	Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.
Verkehrsanbindung:	Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Moers-Nord (BAB 42, ca. 2,5 km entfernt). Bushaltestelle der Linie 911 auf der Lintforter Straße, Bahnhof ca. 5 km.
Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Nachbarschaft:	Die Gegend ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt.
Immissionen:	Sowohl die Verbandsstraße als auch die Autobahn A 42 haben ein relativ hohes Verkehrsaufkommen. Es treten, auch wenn an der rückwärtigen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand steht, dadurch bedingt Immissionen auf.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine einfache Wohnlage ² in Moers mit guter Verkehrsanbindung.

3.3 Gestalt, Form und Untergrund (vgl. Anlage 2)

Straßenfront:	Das Bewertungsobjekt ist ein Eckgrundstück. Die laufende Straßenfront beträgt ca. 60 m.
Tiefe:	ca. 39 m
Grundstücksgröße:	1.034 m ²
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig
Grenzverhältnisse:	Einseitige Grenzbebauung
Topographische Grundstückslage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme

² Gemäß Mietspiegel ist eine **einfache Wohnlage** gegeben, wenn das Wohnen durch starke Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastung beeinträchtigt wird und diese Mängel nicht durch besondere Vorteile ausgeglichen sind (z.B. Frei- und Grünflächen).



- Altlasten:** Gemäß Schreiben des Kreises Wesel - Koordinationsbereich 66-1-1, Abfall, Altlasten, Bodenschutz und Abgrabungen - vom 31.03.2025 ist das Bewertungsobjekt zurzeit nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor (vgl. Anlage 4).
- Bergbau:** Mit Schreiben vom 26.03.2025 hat die RAG Aktiengesellschaft mitgeteilt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich der Berechtsame „Rheinland“ verliehen auf Steinkohle, der RAG Aktiengesellschaft liegt.
- Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass das Bewertungsobjekt in einem Bereich liegt, der dem Stillstandsbereich der RAG AG zuzuordnen ist.
- Es werden keine Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit für erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 2012 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.
- Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.
- Im Bereich des Bewertungsobjektes befinden sich Störzonen, Da kein Abbau mehr betrieben wird, werden bergbaulich verursachte Veränderungen an den Störungszonen für äußerst unwahrscheinlich gehalten.
- Es wird trotzdem empfohlen, rechtzeitig vor einem eventuellen Baubeginn, einen Baugrundsachverständigen einzuschalten, um den örtlichen Gegebenheiten in planerischer und konstruktiver Hinsicht Rechnung zu tragen, da die Beschaffenheit und die Eignung für eine bestimmte Bebauung allein dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks obliegt. Es ist somit Sache des Eigentümers, den Baugrund in entsprechender Weise prüfen und begutachten zu lassen. Diese Verpflichtung folgt aus den einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung und trifft grundsätzlich jeden Bauherrn, völlig unabhängig davon, ob das Bauvorhaben sich in einem Gebiet mit bergbaulicher Beeinflussung befindet.
- Naturgasaustritte und andere bergbauliche Be-



sonderheiten sind nicht bekannt.

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG AG ist auszuschließen (vgl. Anlage 5).

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.

3.4 Erschließungszustand

Straßenart:	Großräumige Tempo 30 Zone
Straßenausbau:	Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitiger Bürgersteig
Verkehrsdichte:	Gering, meist Anliegerverkehr
Höhenlage zur Straße:	Eben
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Vermessung, Straßen und Verkehr, Fachdienst Straßen- und Verkehrsrecht - vom 27.03.2025 liegt das Bewertungsobjekt an den öffentlichen Straßen „Schwanstraße und Grubenstraße“, die endgültig ausgebaut sind. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Herstellung der Straßen werden von der Stadt Moers nicht erhoben (vgl. <u>Anlage 6</u>). Das Bewertungsobjekt ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB einzustufen.

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Hinweis im Kapitel 2.9).
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>



Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind.
Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Stadt- und Umweltplanung, Bauaufsicht - vom 26.03.2025 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage 7).

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.
In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Denkmalschutz:

Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalliste der Stadt Moers vom 24.06.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen - vom 10.04.2025 wurden für das Bewertungsobjekt keine öffentlichen Mittel gewährt (vgl. Anlage 8).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 24.06.2025 stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Moers für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 24.06.2025 liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Somit ist das Baurecht gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Dies bedeutet, dass sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Erschließung muss gesichert sein.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)



Anmerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, der verbindlichen Bauleitplanung und den Vorschriften des Brandschutzes wurde nur augenscheinlich überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 11).

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur so weit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Es werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Nicht wertrelevant sind Abweichungen in einzelnen Bereichen.

Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben aus der Bauakte, Angaben der Eigentümerin oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

4.1 Gebäudedaten

Gebäudeart:

Wohnhaus / Doppelhaushälfte
- 2 Wohneinheiten
- einseitig angebaut
- teilweise unterkellert
- zu Wohnzwecken eigengenutzt
- 2-geschossig

Baujahr:

Der ursprüngliche Baukörper wurde ca. 1955 errichtet. Der Anbau mit der integrierten Doppelgarage wurde ca. 1990 fertig gestellt.

Modernisierungs- /Instandhaltungsmaßnahmen:

Gemäß plausibler Angabe der Eigentümerin wurde das Bad im Erdgeschoss vor ca. 11 Jahren saniert, die Küche vergrößert und Bodenbeläge erneuert. Ansonsten wurden augenscheinlich notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Wohnfläche:

Die Wohnung im Erdgeschoss ist abweichend von der üblichen Verteilung der Wohnungsgröße kleiner als die Wohnfläche im Obergeschoss.

In der Bauakte ist nur eine Angabe für die Wohnfläche über der Garage und dem erdgeschossigen Eingangsbereich enthalten. Die Wohnfläche für diesen Bereich soll ca. 47 m² betragen.

Da die Wohnfläche keine notwendige Datengrundlage für die Wertermittlung ist, wurde auf ein exaktes



Aufmaß der Räumlichkeiten verzichtet.

Mittels des online Tools tim-online und üblichen Faktoren wurde die Wohnfläche zu ca. 170 m² bestimmt. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Angabe nur nachrichtlichen Charakter hat. Die tatsächliche Fläche kann von diesem Wert abweichen, was jedoch keinen Einfluss auf das Ergebnis der Wertermittlung hat.

Garage:

In dem östlichen Baukörper ist im Erdgeschoss eine Doppelgarage integriert. Die Garage ist ca. 5,0 Meter breit und 6,5 Meter tief.

Sie verfügt über ein elektrisches Metallschwinger, eine rückwärtige Ausgangstür zum Garten, ein rückwärtiges Fenster, Strom- und Wasseranschluss.

Betonboden; Wände glatt verputzt und weiß gestrichen.

4.2 Grundrissgestaltung

Im unterkellerten Teilbereich des Hauses befinden sich zahlreiche Räume, u.a. der Heizungsraum und eine Kellerausgangstreppe zum Gartenbereich.

Die Erdgeschosswohnung hat einen Flur, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, einen Küchen-/ Essbereich mit Ausgang zum Garten und ein Bad.

Der Grundriss der Obergeschosswohnung entspricht im ursprünglichen Baukörperbereich ungefähr der Grundrissituation im Erdgeschoss. Die Obergeschosswohnung hat jedoch noch zusätzliche Räumlichkeiten über der Doppelgarage (vgl. [Anlage 9](#)).

Der Grundriss ist individuell, jedoch nicht unzweckmäßig. Die Wohnung im Erdgeschoss ist abweichend von der üblichen Verteilung der Wohnungsgröße kleiner als die Wohnfläche im Obergeschoss.

Teilweise sind kleinere Absätze zwischen den Räumlichkeiten.

Die lichte Höhe im Spitzboden beträgt 1,78 Meter.

Die Belichtung und Besonnung ist gut.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente / Bodenplatte
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Wärmeschutz mit weißem Edelputz
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk



Innenwandbeläge:	KG: viele Außenwände bauphysikalisch ungünstig mit Holzpaneelen verkleidet (der Zustand hinter den Verkleidungen kann nicht beurteilt werden) Wohnung / EG: überwiegend Raufasertapete mit Anstrich Wohnung / OG: überwiegend Raufasertapete mit Anstrich, tlw. Tapete, tlw. Paneele Bad / Wohnung EG: Unterschiedlich hoch gefliest Bad / Wohnung OG: Raumhoch gefliest
Geschossdecken:	Massive Betondecken
Treppenaufgang:	Massive, geflieste Treppe vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss; geschlossene Holztreppe mit textilen Trittstufen, Holzgeländer und Holzhandlauf vom Erdgeschoss zum Obergeschoss; Holzauszugstreppe zum Spitzboden
Fußbodenbeläge:	KG: Böden tlw. gefliest, tlw. ohne Beläge Wohnung / EG: überwiegend Laminat Wohnung / OG: Laminat und Bodenfliesen
Anmerkung:	<i>Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass sich unter den sichtbaren Bodenbelägen weitere Beläge befinden, die ggf. schadstoffbelastet sind. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</i>
Deckenflächen:	Tlw. Raufaser mit Anstrich, tlw. Putz mit Anstrich, tlw. Paneele
Fenster:	Ältere Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden im EG elektrisch, im OG manuell; zwei Dachflächenfenster
Türen:	Eingang: Die Eingangstür liegt zwischen den beiden Baukörpern und ist durch einen Zwischengang erreichbar. Innen: Glatte Holztüren mit Holzzargen



Elektroinstallation:	Separate Erfassung des Stromverbrauchs für die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss; zahlreiche Stromkreise mit entsprechenden Absicherungen; Satellitenanlage
Sanitärinstallation:	Der im Grundrissplan des Erdgeschosses mit Abstellraum gekennzeichnete Raum ist als WC ausgebaut worden: Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken mit kaltem Wasser, diagonal verlegte, weiße Bodenfliesen; raumhoch, weiß gefliest. Bad / EG: Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken, bodengleiche Dusche mit Duschvorhang, graue Bodenfliesen, unterschiedlich hohe, weiße Wandfliesen, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, normale Qualität Wohnung / OG: Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, zwei Waschbecken, Dusche mit Duschtrennung, weiße, diagonal verlegte Bodenfliesen, raumhohe, weiße Wandfliesen, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, normale Qualität
Küchenausstattungen:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:	Zentralheizung mit Gas, Flächenheizkörper mit Thermostatventilen, im EG-Bad: Handtuchheizkörper
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung kann zentral über die Heizungsanlage und dezentral mittels Durchlauferhitzer erfolgen.
Anmerkung:	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

4.4 Dach

Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Rote Tonziegel aus dem Baujahr
Dachrinnen und Fallrohre:	Zink

4.5 Besondere Bauteile

Kelleraußentreppe



4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, und Telefonanschluss;
Grundwasserpumpe;
Bereich vor der Garage gepflastert;
Anpflanzungen im Vorgartenbereich;
seitliche Einfriedung mit Hecke;
seitliches Metallgittertor zum Gartenbereich;
direkter Bereich hinter dem Haus gepflastert und in einem Teilbereich überdacht;
Holzgartenhaus;
freistehender Swimmingpool;
Rasenfläche; Sandfläche;
Anpflanzungen

4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsstau: (von außen erkennbar):

Beim Ortstermin waren, bis auf Fliesenabplatzungen an der Treppe vom Garten zur Terrasse hinter der Küche der Erdgeschosswohnung, keine relevanten Missestände sichtbar.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Keine

Anmerkung:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Rohrlochfraß sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien (Gebäudeschadstoffe) etc. wurden nicht durchgeführt.

Eine Bauteilöffnung / -freilegung wurde nicht vorgenommen, somit können Baumängel und Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie offensichtlich erkennbar waren oder mitgeteilt worden sind.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) können bei einem Eigentümerwechsel je nach Alter der Anlagen nicht unerhebliche Kosten z.B. für die Wärmedämmung des Gebäudes und auszutauschenden Heizkessel anfallen. Entsprechende, eventuelle Kosten werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

Eine Inaugenscheinnahme der Immobilie mit entsprechenden Sachkundigen kann ggf. zweckmäßig sein.



4.8 Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten:

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen

Beim Ortstermin wurde kein Zubehör vorgefunden, dem ein wirtschaftlicher Wert zuzumessen wäre.

4.9 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Moers im Stadtteil Repelen in einer einfachen Wohnlage.

Es grenzt rückwärtig unmittelbar an die Verbandstraße an. Hinter der Verbandstraße verläuft die viel befahrene Bundesautobahn A 42. Von beiden Straßen gehen nicht unerhebliche Geräusche durch den Kraftfahrzeugverkehr aus.

Der Grundriss ist individuell, jedoch nicht unzweckmäßig. Die Wohnung im Erdgeschoss ist abweichend von der üblichen Verteilung der Wohnungsgröße kleiner als die Wohnfläche im Obergeschoss.

Die Immobilie ist insgesamt in einem gepflegten Zustand.

Beim Ortstermin waren keine relevanten Missstände sichtbar.

5. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **Zweifamilienwohnhaus** mit **integrierter Doppelgarage**

bebaute Grundstück

in **47445 Moers, Schwanstraße 45**.

Grundstück: Gemarkung Repelen Flur 55 Flurstück 90, groß 1.034 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Repelen, Blatt 1845

zu dem Wertermittlungstichtag: 24.06.2025



5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 (1)) sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Stehen zur Werteinschätzung ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung, so wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen. Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) zu bestimmen, weil die Nutzung des Bewertungsobjektes üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt ist.

Das **Sachwertverfahren** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Gemäß § 35 (1) ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks im Sachwertverfahren aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen üblicherweise ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 (3) 1. Satz ImmoWertV).

Bei sämtlichen Wertermittlungen sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst, sachgemäß zu berücksichtigen.



5.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage der veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Moers durchgeführt.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 (1 und tlw.2) ImmoWertV).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 26 (2) ImmoWertV).

Abweichungen in wertbeeinflussenden Merkmalen können sein: Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit usw.

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Der Richtwert kann bei der Wertermittlung nur dann ohne Anpassungen herangezogen werden, wenn das zu bewertende Grundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend mit dem Richtwert übereinstimmt.

Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs (§ 14 (4) ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 206

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 260,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Moers
Postleitzahl	= 47445
Gemarkung	= Repelen
Ortsteil	= Repelen
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= I-II
Geschoßflächenzahl	= 0,4
Tiefe	= 30 m

Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Moers
Postleitzahl	= 47445
Gemarkung	= Repelen
Ortsteil	= Repelen
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei



Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= II
Geschoßflächenzahl ³	= ca. 0,4
Tiefe	= ca. 39 m
Bewertungsstichtag	= 24.06.2025

Aus der Gegenüberstellung: „Richtwert-, Bewertungsgrundstück“ ist erkennbar, dass Differenzen in den wertbeeinflussenden Merkmalen vorliegen, die berücksichtigt werden müssen.

Eckgrundstück

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück. Eckgrundstücke haben Vor- und Nachteile. Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung die Annahme getroffen, dass sich die Vor- und Nachteile wertmäßig gegeneinander aufheben.

Grundstückstiefe

Das Bewertungsgrundstück ist tiefer als 30 m. Die Fläche, die ab einer Tiefe von ca. 30 Meter beginnt, ist ca. 295 m² groß.

Gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Moers werden hausnahe unbebaute Grundstücke, die nicht selbständig bebaubar sind, je nach Lage und Einzelfall zwischen 20 bis 35 % des jeweiligen Bodenricht- bzw. Vorderlandwertes gehandelt. Aufgrund der Lage und der direkt angrenzenden Lärmschutzwand wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Ansatz von 20 % für sachgerecht eingestuft.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück liegt am Rande der Bodenrichtwertzone. Die Immissionsbelastung ist nicht für die gesamte Richtwertzone typisch und erst mit einem Anteil im Bodenrichtwert eingepreist.

Das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen hat für den Bereich eine Umgebungslärmkarte veröffentlicht. Demnach ist das Bewertungsobjekt Lärm in der Größenordnung zwischen 60 bis 64 db(A) ausgesetzt.

Unter Berücksichtigung, dass ein Teil der Immissionen bereits im Bodenrichtwert eingepreist ist, jedoch nicht in der individuellen Größenordnung für das Bewertungsobjekt, wird es als sachgerecht eingestuft, den Umstand mit dem Faktor 0,98 zu berücksichtigen.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2025) bis zum Wertermittlungsstichtag (24.06.2025) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$\text{Bauland: } (1.034 \text{ m}^2 - 295 \text{ m}^2) * 260,00 \text{ €/m}^2 * 0,98 = 188.297,20 \text{ €}$$

$$\text{Hausnaher Garten: } 295 \text{ m}^2 * 260,00 \text{ €/m}^2 * 0,2 = 15.340,00 \text{ €}$$

³ Bezogen auf die Baulandfläche



Belastungen

Baulasten

Für das Bewertungsobjekt ist keine Baulast eingetragen (vgl. Kapitel 3.5).

Hinweis:

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nicht untergeht und auch für den neuen Eigentümer gilt.

Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Lfd. Nummer der Eintragung 1:
Eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts:
„Bergschadensverzicht“

Das eingetragene Recht wird außerhalb des Gutachtens bewertet und nur dem Gericht in dem Begleitschreiben mitgeteilt.

Somit ergibt sich der fiktiv unbelastete Bodenwert des Grundstücks zu:

$$188.297,00 \text{ €} + 15.340,00 \text{ €} = 203.637,20 \text{ €} = \text{ca. } 203.600,-- \text{ €}$$

5.3 Sachwertermittlung

Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifischen angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren (§ 36 (1) ImmoWertV).



Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag und Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 (2 und 3) ImmoWertV).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert für die jeweilige Gebäudeart üblichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst sind.

Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 37 ImmoWertV).

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder



Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängel und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbar Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassenen Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.



Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Gebäude wurde in zwei Abschnitten errichtet. Der ursprüngliche Teil wurde ungefähr im Jahr 1955 und der Anbau im Jahr 1990 fertig gestellt. Beide Bauteile sind miteinander verknüpft. Daher ist es sinnvoll ein gewichtetes Baujahr zu berechnen. Dafür wird die Brutto-Grundfläche (BGF) verwendet. Die BGF (vgl. Anlage 10) wurde mit dem online Tool tim-online ermittelt.

Das gewichtete Baujahr ergibt sich zu:

$$(302,4 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1955 + 178,2 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1990) / (302,4 + 178,2) \text{ m}^2 \text{ BGF} = \text{rd. } 1968$$

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern beträgt 80 Jahre.

Es sind die durchgeführten Maßnahmen zu berücksichtigen, welche die übliche Nutzungsdauer verlängert haben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*		1 bis 2		

*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad nach der folgenden Tabelle einzuordnen.

Modernisierungsgrad:	
0 bis 1 Punkt	= nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	= kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	= überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	= umfassend modernisiert

Die Summe von 3,5 Punkten ist „kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

Für Objekte mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem fiktiven Gebäudealter von 57 Jahren, ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer nach dem Modell



GND	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
80																					
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
45	35	35	36	36	37	38	40	42	43	45	46	48	50	52	53	55	57	59	61	61	61
46	34	34	35	35	36	38	39	41	43	44	46	48	49	51	53	55	57	59	60	60	60
47	33	33	34	34	35	37	39	40	42	44	46	47	49	51	53	55	56	58	60	60	60
48	32	32	33	34	34	36	38	40	42	43	45	47	49	50	52	54	56	58	60	60	60
49	31	31	32	33	34	36	37	39	41	43	45	47	48	50	52	54	56	58	60	60	60
50	30	30	31	32	33	35	37	39	41	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	60	60
51	29	29	30	31	32	34	36	38	40	42	44	46	48	49	51	53	55	57	59	59	59
52	28	28	29	30	32	34	36	38	40	42	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
53	27	27	28	30	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
54	26	26	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
55	25	25	27	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	55	57	59	59	59
56	24	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	59	59	59
57	23	23	25	27	29	31	33	35	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	58	58
58	22	22	24	26	28	30	32	35	37	39	41	43	45	47	50	52	54	56	58	58	58
59	22	22	24	26	28	30	32	35	37	39	41	43	45	47	49	52	54	56	58	58	58
60	21	21	23	25	27	30	32	34	37	39	41	43	45	47	49	51	54	56	58	58	58
61	20	20	22	25	27	29	31	34	36	38	40	43	45	47	49	51	53	56	58	58	58
62	19	19	22	24	26	29	31	33	36	38	40	42	44	47	49	51	53	55	58	58	58
63	19	19	21	23	26	28	31	33	36	38	40	42	44	46	49	51	53	55	58	58	58
64	18	18	21	23	26	28	30	33	35	37	40	42	44	46	48	51	53	55	57	57	57
65	17	17	20	23	25	28	30	32	35	37	39	41	44	46	48	50	53	55	57	57	57
66	17	17	19	22	25	27	30	32	35	37	39	41	43	46	48	50	53	55	57	57	57
67	16	16	19	22	24	27	29	32	34	37	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57

von rd. 28 Jahren.

Für die Immobilie wird eine Restnutzungsdauer von

28 Jahren

angenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung) können, weil sie den Kaufpreis jeweils in individueller Höhe beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor; ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden berücksichtigt durch:

- sachgemäß geschätzte Zu- oder Abschläge zum vorläufigen Verfahrenswert (Beispiele: Überhohe Räume oder unwirtschaftliche Grundrisse durch einen Abschlag, der auf der Grundlage des Barwerts der Mindermiete geschätzt wird).

Die am häufigsten vorkommenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wie folgt berücksichtigt:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungsstaus,



Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen). Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungsstaus, Bauschäden etc. befindet. Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsstaus etc. werden dann zunächst in der Höhe ermittelt, wie sie tatsächlich zur Beseitigung der Schäden etc. erforderlich sind. Bei der Wertermittlung werden die Schadensbeseitigungskosten jedoch nur in der Höhe berücksichtigt, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadensfreies Grundstück erwerben würde.

Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Bestimmt wird der Instandhaltungsstau.

Es sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bewertungssachverständige nicht der spezialisierte Fachmann für die Schätzung der erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes ist (hier sind Bauschadenssachverständige gefragt) und eine solche Analyse den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfanges wesentlich übersteigen würden.

Der Bewertungssachverständige kann jedoch die Wertbeeinflussung durch vorhandene Zustandsbesonderheiten auf der Grundlage des Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwandes und dessen Auswirkungen auf den Grundstückswert überschlägig schätzen. Ggf. wird jedoch empfohlen, vertiefende Bauuntersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen erstellen zu lassen.

Die anzusetzenden Kosten sind im Zusammenhang mit den Instandhaltungskosten, die Teil der Bewirtschaftungskosten sind, zu bemessen. Soweit die Instandhaltungskosten nicht ausreichen, um das Gebäude während der Restnutzungsdauer in Betrieb und Instand zu halten, sind hierfür gesonderte Ansätze vorzunehmen.

Es wurde beschrieben, dass keine Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes erforderlich sind, die über normale Instandhaltungsmaßnahmen und normale Instandhaltungsaufwendungen hinaus gehen.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Dies sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen und Gartenanlagen.

Die Werte werden entsprechend den lokalen Erfahrungssätzen des Gutachterausschusses angesetzt.

Marktanpassung

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Sachwertfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach Objektarten, Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in



wirtschaftsschwachen Regionen) durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen vom Gutachterausschuss der Stadt Moers veröffentlichte Sachwertfaktoren vor, die gemäß den im Grundstücksmarktbericht aufgeführten Grundlagen (z.B. Immobilienwertermittlungsverordnung) ermittelt worden sind.

Die Abhängigkeit „Kaufpreis zu Sachwert“ wurde vom Gutachterausschuss statistisch getrennt für „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel-/ Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser,“ aufbereitet.

Der entsprechende veröffentlichte Sachwertfaktor beträgt: 1,08

Je nach Besonderheit und Lage des Objektes sind Abweichungen möglich.

Gemäß § 39 ImmoWertV ist der zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der vom Gutachterausschuss ermittelte Durchschnittswert auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus Kaufverträgen vom gesamten Stadtgebiet abgeleitet. Die Lage des Bewertungsobjekt ist schlechter als eine durchschnittliche Lage. Sie ist aufgrund der Nähe zur Verbandstraße und der Bundesautobahn A 42, die beide unmittelbar rückwärtig an das Grundstück angrenzen nicht unerheblichen Geräuschen durch den Kraftfahrzeugverkehr ausgesetzt. Optisch beeinträchtigt die Lärmschutzwand den Ausblick.

Der durchschnittlich handelnde Marktteilnehmer wird diese Umstände gegenüber einer Immobilie, die diese Nachteile nicht hat, mit einem deutlichen Abschlag berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus, der Lage und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften wird der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor auf

1,0

geschätzt.

Normalherstellungskosten 2010

Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Brutto-Grundfläche (BGF)

rd. 424,0 m² / Zweifamilienhaus

rd. 56,5 m² / integrierte Doppelgarage

Hinweis:

Die Brutto-Grundflächen-Berechnung wurde mit einem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeitsgrad anhand vorliegender Bauzeichnungen und mittels dem online Tool tim-online.nrw durchgeführt. Teilweise können sich aus wertermittlungstechnischen Gründen Abweichungen von der DIN-Norm ergeben.

Fiktives Baujahr des Gebäudes:

1968



Die Gebäudetypen 2.12 „Doppelhaushälfte“ (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) und 2.32 „Doppelhaushälfte“ (kein Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) kommen dem Bewertungsobjekt am nächsten.

Die integrierte Doppelgarage wird mit einem entsprechenden Kostenansatz angerechnet.

Die Bauweise Zweifamilienwohnhaus ist durch den Faktor 1,05 berücksichtigt.

Die in der Anlage 4 der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten für Ein- und Zweifamilienhäuser betragen je nach Ausstattungsstandard für den:

Gebäudetyp 2.12

- Doppel- u. Reihendhäuser: Keller, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss -

Standardstufe	Kostenkennwert
1	535,--€/m ²
2	595,--€/m ²
3	685,--€/m ²
4	825,--€/m ²
5	1.035,--€/m ²

Gebäudetyp 2.32

- Doppel- u. Reihendhäuser: kein Keller, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss -

Standardstufe	Kostenkennwert
1	580,--€/m ²
2	645,--€/m ²
3	745,--€/m ²
4	895,--€/m ²
5	1.120,--€/m ²

Die Kostenkennwerte enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, der im Rahmen der Wertermittlung mit dem zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichten Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes angepasst wird.

Entsprechend den spezifischen Gebäudemerkmalen werden die Normalherstellungskosten geschätzt auf rd. 670,--€/m² BGF

Die Normalherstellungskosten der Garage werden mit 485,--€/m² BGF angesetzt.



Ermittlung des Sachwertes (nach NHK 2010 und ImmoWertV)

<u>Gebäude</u>	<u>Doppelhaushälfte</u>	<u>Doppelgarage</u>
Berechnungsbasis		
Brutto-Grundfläche	424 m ²	56,5 m ²
Angepasste Normalherstellungskosten (inkl. BNK) Basisjahr 2010		
	* 670,00 €/m ²	* 485,00 €/m ²
Von den NHK nicht erfasste Bauteile		
- Kellerausgangstreppe	+ 6.000,00 €	./.
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Basis 2010)		
	290.080,00 €	27.402,00 €
Regionalfaktor		
	* 1,0	* 1,0
Baupreisindex (aktuell):		
	* 1,872	* 1,872
Durchschnittliche Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 24.06.2025		
	543.029,76 €	51.297,48 €
Alterswertminderung		
- Jahre Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	80 Jahre
- Jahre Restnutzungsdauer	28 Jahre	28 Jahre
- Alterswertminderungsfaktor	* 0,35	* 0,35
Zeitwert		
	190.060,42 €	17.954,12 €
Wert der Außenanlagen (pauschal 5,0 %)		
	+ 9.503,02 €	
Sonstige Anlagen		
	+ 0,00 €	
Bodenwert / Bauland		
	+ 188.297,20 €	
Vorläufiger Sachwert (inkl. Garage)		
	405.814,76 €	
Sachwertfaktor		
	* 1,0	
Vorläufiger marktangepasster Sachwert		
	405.814,76 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Erforderliche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes		./.
Bodenwert / Hausgartenfläche		
	+ 15.340,00 €	
Sachwert ⁴		
	421.154,75 €	

⁴ fiktiv



5.4 Plausibilisierung

Der Gutachterausschuss Moers hat sogenannte Immobilienrichtwerte aus tatsächlichen Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Hilfe einer multiplen Regression abgeleitet.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

Immobilienrichtwert sind Vergleichsfaktoren.

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen, einem sogenannten Normgrundstück. Sie sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben, beziehen sich auf Weiterverkäufe, beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.), beinhalten kein Inventar, beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte usw.) und gelten für schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Mit den Kriterien des Bewertungsobjektes ergibt sich eine Werteinschätzung von ca. 430.000,--€.

Die Plausibilisierungsprüfung stützt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften das Ergebnis des Sachwertverfahrens.

5.5 Verkehrswert (Marktwert)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt worden. Bei der Kaufpreisbildung steht der Substanzwert im Vordergrund.

Der marktangepasste Sachwert des Grundstücks beträgt

rd. 421.150,-- €.

Das Ergebnis wurde plausibilisiert.

Als Verkehrswert wird der gerundete Sachwert festgesetzt.



Der
Verkehrswert (Marktwert) ⁵

für das mit einem **Zweifamilienwohnhaus** mit **integrierter Doppelgarage**

bebaute Grundstück

in **47445 Moers, Schwanstraße 45**.

Grundstück: Gemarkung Repelen Flur 55 Flurstück 90, groß 1.034 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Repelen, Blatt 1845

wird zum Wertermittlungstichtag **24.06.2025** mit

420.000,-- EURO

in Worten: vierhundertzwanzigtausend EURO

geschätzt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Krefeld, den 30.06.2025

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen, Ansätze und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

⁵ Fiktiv, unbelastet durch Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs



6. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Kommentar, Arbeitsmaterialien
Stand: Dezember 2024, Sprengnetter Immobilienbewertung

[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

Kommentar und Handbuch
10. Auflage, Februar 2023, Reguvis Verlag

[3] KRÖLL, HAUSMANN:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
4. Auflage, 2011,
Luchterhand-Verlag

[4] SPEZIALIMMOBILIEN:

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger-Verlag

[5] SCHMITZ / KRINGS / u.a.:

Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,
23. Auflage, 2018, Wingen-Verlag

[6] UNGLAUBE:

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

[7] HEIX, GERHARD:

Wohnflächenberechnung, Berechnung, Methoden, Anwendung
5. Auflage, 2019, Wingen Verlag

u.a.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[8] BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

[9] ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der aktuellen Fassung

[10] BauNVO

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

[11] NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

[12] BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung



u.a.

Regionale Informationsunterlagen

[13] Moerser Grundstücksmarktbericht 2025

Stichtag: 01.01.2025

[14] Mietspiegel Moers

Stichtag: 01.01.2025, Herausgeber: u.a. Haus & Grund

u.a.

7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskataster	1 Seite
Anlage 3: Auszug / Grundbuch	1 Seite
Anlage 4: Altlastenauskunft	1 Seite
Anlage 5: Bergbau / Auskunft	2 Seiten
Anlage 6: Anliegerbescheinigung	1 Seite
Anlage 7: Auszug / Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anlage 8: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 9: Grundrisse	1 Seite
Anlage 10: BGF	1 Seite
Anlage 11: Fotos	3 Seiten