



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: 15.12.2023

Az.: G 0919-2023

Gericht: 030 K 005/23

GUTACHTEN

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

für das mit einem **Reihenendhaus** und **einer Garage** bebaute Grundstück in

47441 Moers, Wiedekamp 55

Grundstück: Gemarkung Asberg Flur 7 Flurstück 1131, groß 347 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Asberg, Blatt 2126

Der unbelastete **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 11.12.2023 ermittelt mit:

395.000,-- EURO

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen nicht beigelegt 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.

**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	4
2.6	Ortsbesichtigung	4
2.7	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	4
2.8	Kataster	5
2.9	Grundbuch	5
3.	Grundstücksbeschreibung	6
3.1	Umgebung	6
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	6
3.3	Gestalt, Form und Untergrund	6
3.4	Erschließungszustand	7
3.5	Rechte und Belastungen	8
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand	9
4.	Gebäudebeschreibung	9
4.1	Gebäudedaten	9
4.2	Grundrissgestaltung	10
4.3	Ausführung und Ausstattung	11
4.4	Dach	12
4.5	Besondere Bauteile	13
4.6	Außenanlagen	13
4.7	Zustand	13
4.8	Zubehör	14
4.9	Allgemeinbeurteilung	14
5.	Verkehrswertermittlung	14
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	14
5.2	Bodenwertermittlung	15
5.3	Sachwertermittlung	17
5.4	Plausibilisierung	25
5.5	Wohnungs- und Benutzungsrecht	25
5.6	Verkehrswert (Marktwert)	27
6.	Literaturverzeichnis	29
7.	Verzeichnis der Anlagen	30

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

- Grundbuchauszug (beglaubigt) vom 21.04.2023
- Bauakteneinsicht vom 22.09.2023
- Liegenschaftskarte vom 25.09.2023
- Planungsrecht (Einsicht geoportal) vom 12.12.2023
- Baulasten (Auskunft) vom 25.09.2023
- Erschließungsbeiträge (Auskunft) vom 25.09.2023
- Wohnungsförderung (Auskunft) vom 25.09.2023
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 25.09.2023
- Denkmalliste (Einsicht) vom 12.12.2023
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Einfamilienhaus / Reihenendhaus mit einer Garage
---------------	---

Ortstermin	11.12.2023
Wertermittlungsstichtag	11.12.2023
Baujahr (ca.)	1980
Wohnfläche (rd.)	122,6 m²
Grundstücksgröße	347 m²
Bodenwert (rd.)	94.700,-- €
Restnutzungsdauern	37 Jahre / Reihenendhaus 17 Jahre / Garage
Marktanpassungsfaktor	1,26
Sachwert (rd.)	394.600,-- €

Verkehrswert (unbelastet)	395.000,-- €
----------------------------------	---------------------

Belastung Wohnungs- und Benutzungsrecht (rd.)	31.400,-- €
--	--------------------

Verkehrswert (belastet)	363.600,-- €
--------------------------------	---------------------



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Moers in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 19.09.2023).

2.2 Grund der Bewertung

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.3 Auftragsinhalt

Erstattung eines Gutachtens über den Wert der Immobilie; Einholung von Auskünften bezüglich Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Bergschäden, Altlasten, Wohnungsbindungen und Hausgelder.

Ermittlung der Mieter/Pächter des Versteigerungsobjektes.

2.4 Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus / Reihenendhaus mit Garage bebaut.

Das Bauaktenarchiv der Stadt Moers hat die in den Akten vorhandenen, relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Demnach wurde die zugehörige Baugenehmigung zur Errichtung eines „Wohnhauses mit Garage“ von der Stadt Moers im März 1978 erteilt.

Die Schlußabnahme erfolgte am 02.01.1980 ohne Beanstandungen.

Weitere für die Wertermittlung relevante Vorgänge sollen nicht in der Bauakte vorhanden sein.

Die Immobilie soll seit Februar 2022 leer stehen.

2.5 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.6 Ortsbesichtigung

Der ursprünglich für den 05.12.2023 vorgeschlagene Ortstermin wurde auf Wunsch der Schuldnerin auf den 11.12.2023 verlegt.

An diesem Tag erschien die Schuldnerin. Weitere Beteiligte waren nicht anwesend.

Es konnte die komplette Immobilie von dem Sachverständigen unter Anwesenheit der Schuldnerin besichtigt werden.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

2.7 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, 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 11.12.2023 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (11.12.2023).

2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Asberg	7	1131	Hof- und Gebäudefläche, Wiedekamp 55	347 m²

2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Moers Grundbuch von Asberg Blatt 2126

(beglaubigter Auszug vom 21.04.2023)

Bestandsverzeichnis:

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 2:

Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Benutzungsrecht), löschar bei Nachweis des Todes, für

a), geboren am 02.04.1938

b), geboren am 23.07.1938;

als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 30.09.2011 (UR-Nr. 1460/2011, Notar Dr. Jörg Buchholz, Moers). Das Recht hat Rang nach Abt. III Nr. 3. Eingetragen am 15.03.2012.

Lfd. Nummer der Eintragung 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Moers, 30 K 5/23). Eingetragen am 21.04.2023.

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 östlich vom Zentrum von Moers im Stadtteil Asberg unweit der Stadtgrenze nach Duisburg. Das Zentrum von Moers ist ca. 4 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.
Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:	Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.
Öffentliche Verkehrsmittel:	In der Nähe, Bushaltestellen u.a. auf der Essenberger Straße.
Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	2 ^{1/2} -geschossige Wohnbebauung, überwiegend Reihen- und Doppelhäuser mit Satteldächern
Wohnlage:	Normale Wohnlage
Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine erkennbar.

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

Straßenfront:	Das Bewertungsobjekt liegt an einem Wendehammer und einer Zuwegung zu weiteren Häusern. Die gesamte Straßenfront beträgt: ca. 40 m.
mittlere Tiefe:	ca. 29 m
Grundstücksgröße:	347 m ²
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig
Grenzverhältnisse:	Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Reihenendhaus); Garage steht mit der Rückseite auf einer Grundstücksgrenze



Topographische Grundstückslage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben des Kreises Wesel - Fachbereich Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Altlasten - vom 25.09.2023 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. <u>Anlage 4</u>).
Bergbau:	Die Beteiligten haben - auch auf Nachfrage - nicht über ggf. vorhandene Bergschäden berichtet. Beim Ortstermin wurden - bis auf einen Riss im Wohn-/Schlafbereich im Obergeschoss - keine sichtbaren Bergschäden wahrgenommen. Da in der Abteilung II des Grundbuchs kein Bergschadensverzicht eingetragen ist, muss davon ausgegangen werden, dass möglicherweise vorhandene, nicht direkt sichtbare und zukünftige Bergschäden vom Verursacher auf seine Kosten beseitigt werden.
Anmerkung:	<i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.</i>

3.4 Erschließungszustand

Straßenart:	Innerörtliche, öffentliche Erschließungsstraße; Sackgasse
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitiger Bürgersteig, Straßenbeleuchtung, Parkstreifen
Verkehrsdichte:	Gering, aufgrund der Lage am Ende einer Sackgasse ausschließlich Anliegerverkehr
Höhenlage zur Straße:	Eben
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel



Abgaben und Erschließungsbeiträge:

Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Vermessung, Straßen und Verkehr, Fachdienst Straßen- und Verkehrsrecht - vom 25.09.2023 liegt das Bewertungsobjekt an der öffentlichen Straße Wiedekamp, die endgültig ausgebaut ist.

Erschließungsbeträge nach dem Baugesetzbuch werden von der Stadt Moers nicht mehr erhoben (vgl. Anlage 5).

Das Bewertungsobjekt ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB einzustufen.

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:

In Abteilung II des Grundbuches sind Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Anmerkung:

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.

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 29.09.2023 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage 6).

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 Denkmalliste der Stadt Moers (Stand: 16.07.2020) vom 12.12.2023 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen, Fachdienst Wohnen - vom 25.09.2023 wurden für das Bewertungsobjekt keine öffentlichen Mittel gewährt (vgl. Anlage 7).



3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gemäß Einsicht in das Auskunftportal „geoportal“ vom 12.12.2023 stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Moers für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dar.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Einsicht in das Auskunftportal „geoportal“ vom 12.12.2023 liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Baurecht ist 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:	<i>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.</i>

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:	Einfamilienwohnhaus / Reihenendhaus - einseitig angebaut - unterkellert - Dachgeschoss nicht ausgebaut - 2 ½-geschossig - Leerstand
-------------	--



Baujahr:	1980 ¹
Modernisierungs- /Instandhaltungsmaßnahmen:	Seit der Errichtung der Immobilie wurden keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen an der Immobilie ausgeführt, die die Restnutzungsdauer relevant verlängert hätten. Erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen wurden augenscheinlich ausgeführt.
Energieausweis:	Die Eigentümerin hat im Ortstermin zugesagt, einen ihr vorliegenden Energieausweis, zu übermitteln. Bis zur Fertigstellung des Gutachtens ist dies jedoch nicht erfolgt.
Wohnfläche:	In der Bauakte ist die Wohnfläche mit 122,6 m ² angegeben (vgl. <u>Anlage 8</u>). .
Garage:	Ca. 10,5 Meter lang und ca. 3,5 Meter breit, Massivbau, Flachdach mit bituminöser Abdichtung, verkleinert, elektrisches Rollltor, Tür zum Garten, Stromanschluss.

4.2 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 9)

Raumaufteilung:	KG: Flur Partyraum Heizungsraum Öltankraum Hauswirtschaftsraum EG: Diele mit Garderobe Gäste-WC Wohn- / Esszimmer Terrasse OG: Diele Bad Wohn-/ Schlafzimmer Jagdzimmer / Büro
-----------------	--

Die Grundrissituation entspricht den genehmigten Bauunterlagen.

Der Grundriss ist nicht der „Standardgrundriss“ eines Reihenendhauses. Er ist individuell und zweckmäßig.

Die Belichtung und Besonnung ist gut.

¹ Gemäß Schlussabnahmebescheinigung



4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton BN 120
Kellerwände:	Stahlbeton
Umfassungswände:	Kalksandstein bzw. Hochlochziegel
Außenverkleidung:	Klinker / rotbraun
Sockel:	Wie aufgehendes Mauerwerk
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk
Innenwandbeläge:	KG: tlw. mit Putz und Anstrich, tlw. Rauputz, tlw. Fliesen EG: überwiegend Rauputz OG: überwiegend Textiltapete Sanitäre Räume: raumhoch gefliest
Geschossdecken:	Stahlbeton BN 250
Treppenaufgänge:	Massive, gewendelte Treppe vom Keller- zum Erdgeschoss, mit Fliesen belegt; gewendelte Treppe vom Erd- zum Obergeschoss, offene Stufen, mit textilem Belag; beide Treppen mit Seil als Handlauf; Holzauszugstreppe zum Dachgeschoss
Fußbodenbeläge:	KG: Überwiegend baujahrstypische, bräunliche, geflammte Bodenfliesen EG: Überwiegend baujahrstypische, bräunliche / beige, geflammte Bodenfliesen OG: Teppich Sanitäre Räume: Baujahrstypische Bodenfliesen
Deckenflächen:	Überwiegend mit braunen Holzpaneelen verkleidet; im Wohn-/ Schlafzimmer des Obergeschosses mit hellen Holzpaneelen



Fenster:	Metallrahmenfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr; manuelle Kunststoffrollläden; große Fensterschiebeanlage zum Garten; im Keller: Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung
Türen:	Eingang: Außen mit Bronze belegte Eingangstür, daneben feststehendes Glaselement Innen: Glatte, braune Holztüren mit Holzzargen, tlw. mit Lichtausschnitt
Elektroinstallation:	Baujahrstypische Ausstattung; Satellitenanlage
Sanitärinstallation:	EG / WC: Stand-WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken, raumhohe, dunkelbraune Mosaikfliesen, baujahrstypische, bräunliche / beige, geflammte Bodenfliesen, ockerfarbige Sanitäreinrichtungsgegenstände OG / Bad: Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Badewanne, Dusche mit fester Abtrennung, raumhohe, grau geflammte Wandfliesen, tlw. mit Ornamenten, Bodenfliesen wie Wandfliesen, grüne Sanitäreinrichtungsgegenstände
Küchenausstattung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:	Zentralheizung mit Öl aus dem Jahr 1991; Hersteller Viessmann; Kunststofföltanks im KG; EG mit Fußbodenheizung; OG mit Flächenheizkörper und Thermostatventilen
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, ohne seitlichen Dachüberstand
Dacheindeckung:	Dunkle Dachsteine; Unterspannbahn, keine Isolierung zwischen den Sparren, keine Isolierung des Dachgeschoßbodens.
Dachrinnen und Fallrohre:	Zink



4.5 Besondere Bauteile

Eingangsüberdachung
Offener Kamin im Wohnzimmer (EG)
Einbauschränke (Diele, OG)
Markise
Eingebauter Wandtresor

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Kabel-, und Telefonanschluss;
geflieste Terrasse über die gesamte Hausbreite;
Vorgartenbereich und Grundstücksstreifen neben der Garage mit Kies;
Apfelbaum;
Rasenfläche;
sonstige Anpflanzungen;
rückwärtiger Holzzaun;
Glasbausteinwand zum Nachbarhaus im Terrassenbereich

4.7 Zustand

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

Im Kellerbereich sind partiell Feuchtigkeitsstellen erkennbar.
Im Wohn-/Schlafbereich im Obergeschoss ist in einer Wand ein Riss.
Ansonsten keine sichtbaren, relevanten Mängel.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Keine wirtschaftliche Wertminderung, die nicht baujahrstypisch wäre.

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 Energieeinsparverordnung (EnEV) 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 ist zweckmäßig.



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 östlich vom Zentrum von Moers im Stadtteil Asberg unweit der Stadtgrenze nach Duisburg in einer normalen Wohngegend. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind in der Nähe vorhanden.

Das Reihenendhaus mit großer Garage wurde im Jahr 1980 fertig gestellt. Damals war der Ausstattungsstandard gut. Die Grundrissituation ist individuell, aber nicht unzweckmäßig. Seit der Errichtung sind keine Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden, daher entspricht der Standard nicht mehr neuzeitlichen Anforderungen an Wohnraum.

Die Immobilie steht seit Februar 2022 leer.

Die Vermarktungschancen werden als normal eingestuft.

5. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **Reihenendhaus** und einer **Garage** bebaute Grundstück

in **47441 Moers, Wiedekamp 55**

Grundstück: Gemarkung Asberg Flur 7 Flurstück 1131, groß 347 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Asberg, Blatt 2126

zu dem Wertermittlungstichtag: 11.12.2023

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. 83

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2023: 310,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Moers
Postleitzahl	= 47441
Gemarkung	= Asberg
Ortsteil	= Asberg
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= I-II
Geschoßflächenzahl	= 0,7
Tiefe	= bis 30 m

Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Moers
Postleitzahl	= 47441
Gemarkung	= Asberg
Ortsteil	= Asberg
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= II
Geschoßflächenzahl	= ca. 0,5
Tiefe	= ca. 29 m
Bewertungsstichtag	= 11.12.2023

Aus der Gegenüberstellung: „Richtwert-, Bewertungsgrundstück“ ist erkennbar, dass die meisten wertbeeinflussenden Merkmale, bis auf die nachfolgende Eigenschaft, übereinstimmen.



Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist geringer ausgenutzt als das Bodenrichtwertgrundstück. Dieser Umstand wird mit dem Umrechnungskoeffizienten in Höhe von 0,88 berücksichtigt.

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2023) bis zum Wertermittlungsstichtag (11.12.2023) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$347 \text{ m}^2 * 310,-- \text{ €/m}^2 * 0,88 = 94.661,60 \text{ €}$$

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 sind zwei Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Lfd. Nummer der Eintragung 2:

„Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Benutzungsrecht)“

Lfd. Nummer der Eintragung 3:

„Zwangsversteigerung“

Die Eintragung lfd. Nummer 2 wird im Kapitel 5.5 „Wohnungs- und Benutzungsrecht“ behandelt.

Der Eintragung lfd. Nummer 3 wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 94.661,60 € = rd. **94.700,-- €**

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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 Werteinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss 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 Grundstück 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 behebbarer 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 Wohnhaus wurde im Jahr 1980 errichtet.

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern beträgt 80 Jahre und die Gesamtnutzungsdauer von Garagen 60 Jahre.

Es sind keine Maßnahmen durchgeführt worden, die die übliche Nutzungsdauer verlängert hätten.

Somit ergeben sich folgende Restnutzungsdauer:

$$1980 + 80 - 2023 =$$

37 Jahren / Reihenendhaus

Das so genannte fiktive Baujahr² ist demnach: 1978

$$1980 + 60 - 2023 =$$

17 Jahren / Garage

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,

² 2013 + 45 - 80 = 1978



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 (Instandhaltungsschäden, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen). Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungsschäden, Bauschäden etc. befindet. Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsschäden 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 Instandhaltungsschaden.

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 Bau Schadenssachverständige 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 nur geringe bauliche Mängel vorliegen. Diese sind bereits, wie auch der unmoderne Ausbau, der nicht mehr modernen Geschmack und Anforderungen an Wohnen entspricht, teilweise in der Alterswertminderung enthalten. Andere Maßnahmen sind im Rahmen üblicher Instandhaltungskosten zu beseitigen.

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: 1,33

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.

Die für die Verkehrswertermittlung „Erforderlichen Daten“ wie z.B. Sachwertfaktoren werden aus Kaufpreisen des letzten Jahres abgeleitet. Die Immobilienmarktsituation hat sich ab dem 3. Quartal 2022 jedoch deutlich geändert. Von daher sind die im Grundstücksmarkt veröffentlichten erforderlichen Daten sachverständig auf den Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der sich rasch verändernden jeweiligen Marktlage anzupassen.

Der Sachverständige hält daher u.a. aufgrund der erhöhten Finanzierungskosten und damit verbundenen schwächeren Nachfrage, den Problemen kurz- und mittelfristig Handwerksbetriebe für die erforderlichen Maßnahmen zu bekommen einen geringeren Ansatz, der im Ergebnis zu einem geringeren Verkehrswert führt, in Höhe des Wertniveaus von vor einigen Jahren von

1,26

für angemessen.

Normalherstellungskosten 2010

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

Brutto-Grundfläche (BGF)

rd. 351,1 m² / Einfamilienhaus

rd. 36,6 m² / Garage

Hinweis:

Die Brutto-Grundflächen-Berechnung wurde mit einem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeitsgrad anhand vorliegender Bauzeichnungen durchgeführt (vgl. Anlage 10). Teilweise können sich aus wertermittlungstechnischen Gründen Abweichungen von der DIN-Norm ergeben.

Baujahr des Gebäudes: ca. 1980

Der Gebäudetyp 2.12 „Reihenendhaus“ (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebauten Dachgeschoss) kommt dem Bewertungsobjekt am nächsten.

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

Gebäudetyp 2.12

- Doppel- u. Reihenendhäuser: Keller, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebauten Dachgeschoss -

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

Die in der Anlage 4 der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten für Einzel- und Mehrfachgaragen betragen je nach Standard und Bauweise zwischen:

245,--€/m² und 780,--€/m²

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 Wertermittlungstichtag veröffentlichten Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes angepasst wird.

Entsprechend den spezifischen Gebäudemerkmalen werden die Normalherstellungskosten geschätzt auf:

Wohnhaus: rd. 650,--€/m² BGF

Garage: rd. 485,--€/m² BGF



Ermittlung des Sachwertes (nach NHK 2010 und ImmoWertV)

<u>Gebäude</u>	<u>Reihenendhaus</u>	<u>Garage</u>
Berechnungsbasis		
Brutto-Grundfläche	351,1 m ²	36,6 m ²
Angepasste Normalherstellungskosten (inkl. BNK) Basisjahr 2010	* 650,00 €/m ²	* 485,00 €/m ²
Von den NHK nicht erfasste Bauteile		
- Eingangsüberdachung, offener Kamin, Einbauschränke, Wandtresor, Markise	+ 13.750,00 €	./.
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Basis 2010)	241.965,00 €	17.751,00 €
Regionalfaktor	* 1,0	* 1,0
Baupreisindex (aktuell):	* 1,783	* 1,783
Durchschnittliche Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag 11.12.2023	431.423,60 €	31.650,03 €
Alterswertminderung		
- Jahre Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	60 Jahre
- Jahre Restnutzungsdauer	37 Jahre	17 Jahre
- Alterswertminderungsfaktor	* 0,463	* 0,283
Zeitwert	199.533,41 €	8.967,51 €
Wert der Außenanlagen (pauschal 5,0 %)	+ 9.976,67 €	
Sonstige Anlagen	+ 0,00 €	
Bodenwert	+ 94.661,60 €	
Vorläufiger Sachwert (inkl. Garage)	313.139,19 €	
Sachwertfaktor	* 1,26	
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	394.555,38 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Erforderliche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes	./.	
Sachwert (rd.)	394.600,-- €	



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 da, 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, einen 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.

Für ein Reihenhaus ergibt sich mit den objektspezifischen Eigenschaften ein Immobilienpreis von 390.000,--€. Noch zu berücksichtigen ist die Garage (+ 8.967,51 * 1,26).

Damit ergibt sich ein Wert von rd. 401.300,--€, der noch wegen der rückläufigen, konjunkturellen Entwicklung zu reduzieren ist.

Der Immobilienrichtwert liegt in der Größenordnung des ermittelten Sachwertes.

Die Plausibilisierungsprüfung stützt das Ergebnis des Sachwertverfahrens.

5.5 Wohnungs- und Umgangsrecht

Unter der lfd. Nummer 2 ist in Abteilung II des Grundbuchs eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Benutzungsrecht) eingetragen.

Der Berechtigte ist verstorben, die Berechtigte lebt.

Der Sachverständige hat die entsprechende Eintragungsbewilligung für das Recht eingesehen.

Der Eintragungstext lautet u.a.:

„...Der Erwerber räumt den Veräußerern – nachstehend auch als Wohnungsberechtigte bezeichnet – als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB ein befristetes Wohnungsrecht unter Ausschluss des Eigentümers an dem Kaufobjekt ein.

Das Wohnungsrecht ist bis zum 30. September 2026 befristet, wird jedoch maximal auf den zu dem Zeitpunkt des Ablebens des jeweiligen Berechtigten bestellt. Die Räumlichkeiten sind zum 1. Oktober 2026 geräumt zu übergeben; erlischt das Wohnungsrecht auf Grund Ablebens der Beteiligten, so sind die Räumlichkeiten innerhalb von 3 Monaten nach dem Ableben des Längstlebenden geräumt zu übergeben.

Zur Klarstellung wird vermerkt, dass nach dem Ableben eines der Wohnungsberechtigten das Wohnungsrecht dem Überlebenden ungeschmälert zusteht.

Das Wohnungsrecht umfasst die Mitbenutzung aller dem gemeinschaftlichen



Gebrauch dienenden Räume, Anlagen und Einrichtungen. Das Wohnungsrecht wird mit der Maßgabe bestellt, dass der Erwerber die vom Wohnungsrecht betroffenen Räume auf seine Kosten in einem jederzeit gut bewohnbaren und beheizbaren Zustand zu halten hat.

...
Üben die Wohnungsberechtigten das Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht nicht mehr selbst aus, darf es Dritten weder entgeltlich oder unentgeltlich überlassen werden; auch steht ihnen eine Entschädigung nicht zu. Wird das Wohnungsrecht voraussichtlich auf Dauer nicht mehr ausgeübt, so sind die Wohnungsberechtigten zur Abgabe einer Verzichtserklärung und einer Löschungsbewilligung in grundbuchgemäßer Form verpflichtet.

...
Mit lediglich rein schuldrechtlicher Wirkung wird vereinbart:
a) die privaten Lasten (Zinsen bei Grundpfandrechten, Reallasten) trägt der Eigentümer
b) die öffentlichen Lasten (Grundsteuer, Feuerversicherung), die öffentlichen Abgaben und privaten Kosten, die dem Wohnungsberechtigten mit der Ausübung des Wohnungsrechtes entstehen, gehen zu seinen Lasten;
c) die Erhaltung der dem Wohnungsrecht unterliegenden Räumlichkeit und Anlagen obliegt dem Wohnungsberechtigten auf seine Kosten; Ausbesserungen und Erneuerungen, die über die gewöhnliche Unterhaltung hinausgehen, einschließlich der Unterhaltung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Anlagen, trägt der Veräußerer bis einschließlich 30. September 2016 alleine, für den Zeitraum 1. Oktober 2016 bis zum 30. September 2021 Käufer und Verkäufer jeweils hälftig und ab dem 1. Oktober 2021 der Käufer alleine.

....
Die Beteiligten verpflichten sich wechselseitig, Grund und Boden in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und sach- und fachgerecht zu pflegen. Sie verpflichten sich wechselseitig, insbesondere soweit die Kosten hälftig getragen werden, an den entsprechenden Maßnahmen unverzüglich mitzuwirken. Für die Dauer der Wohnungsrechtes trägt der Berechtigte die Verkehrssicherungspflichten.

Das Recht wird folgendermaßen bewertet:

Der Eigentümerin entgehen aufgrund des Rechtes Mieteinnahmen an der Immobilie.

Der Berechtigte ist verstorben.

Die Berechtigte ist am 23.07.1938 geboren und somit am Wertermittlungsstichtag 85 Jahre alt.

Ihre statistische Restlebenserwartung beträgt: 6,43 Jahre.

Sie wird somit statisch älter als die zeitliche Limitierung des Rechtes bis zum 30.09.2026.

Somit ist von einer Restlaufzeit des Rechtes von 3 Jahren auszugehen.

Der Barwertfaktor für einen Zinssatz von 2,0 %, vorschüssiger Zahlungen und einer Laufzeit von 3 Jahren beträgt: 2,88.

Der finanzmathematische „Verlust“ für die Eigentümerin berechnet sich mit einem Ansatz für eine angemessene Miete zu:

$$122,6 \text{ m}^2 * 7,40 \text{ €/m}^2 * 12 * 2,88 = 31.354,21 \text{ €}$$



Marktanpassung

Neben der rein finanzmathematisch ermittelten Größe ist üblicherweise ein Marktanpassungsabschlag zu berücksichtigen.

Der Marktanpassungsabschlag kann jedoch niemals genau berechnet werden. Es ist lediglich möglich anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Marktanpassungsabschlag besonders hoch oder besonders niedrig ist.

Meistens ist die Restlaufzeit eines Wohnungsrechtes an der statistischen Lebenserwartung des Berechtigten gekoppelt. Die tatsächliche „Restlebenszeit“ kann nicht unerheblich von der statistischen Lebenserwartung abweichen. Verkäufe derartig belasteter Grundstücke sind deshalb äußerst selten.

Im vorliegenden Fall ist die Laufzeit jedoch zeitlich limitiert. Statistisch lebt die Berechtigte länger als die zeitliche Limitierung. Somit besteht für den Eigentümer kein Risiko, dass die Immobilie länger belastet ist. Ganz im Gegenteil, könnte die Immobilie, bei einem vorzeitigen Tod der Berechtigten, der jedoch statistisch nicht eintreten dürfte, früher als das zeitliche Limit „frei“ werden.

Es ist daher sachgerecht keinen Marktanpassungsabschlag anzubringen.

Somit ergibt sich der Minderungsbetrag für die Belastung mit dem unentgeltlichen Wohnungs- und Benutzungsrecht zu:

rd. 31.400,-- €

5.6 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, unbelastete Sachwert des Grundstücks beträgt

rd. 394.600,-- €.

Das Ergebnis wurde plausibilisiert.

Der Werteinfluss durch die Belastung in Abteilung II des Grundbuchs ist wertrelevant.

Es ergeben sich folgende, gerundete Werte.



Der
Verkehrswert (Marktwert)

für das mit einem **Reihenendhaus** und einer **Garage** bebaute Grundstück

in **47441 Moers, Wiedekamp 55**

Grundstück: Gemarkung Asberg Flur 7 Flurstück 1131, groß 347 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Asberg, Blatt 2126

wird zum Wertermittlungsstichtag **11.12.2023** mit

395.000,-- EURO (unbelastet)

in Worten: dreihundertfünfundneunzigtausend EURO

und

363.600,-- EURO (belastet)

in Worten: dreihundertdreißigtausendsechshundert 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 15.12.2023

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.



6. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

Kommentar und Handbuch

10. Auflage, Februar 2023, Reguvis Verlag

[2] SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Kommentar, Arbeitsmaterialien

Stand: November 2023, Sprengnetter Immobilienbewertung

[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 2023

Stichtag: 01.01.2023

[14] Mietspiegel Moers

Stichtag: 01.01.2023, 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: Altlastenaukunft	1 Seite
Anlage 5: Anliegerbescheinigung	1 Seite
Anlage 6: Auszug / Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anlage 7: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 8: Wohnfläche	1 Seite
Anlage 9: Grundrisse	1 Seite
Anlage 10: BGF-Berechnung	1 Seite
Anlage 11: Fotos	4 Seiten