



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

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail [Kontakt@kr-ibo.de](mailto: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: 06.02.2024

Az.: G 0927-2023

Gericht: 030 K 009/23

## GUTACHTEN

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

für das mit einem **Zweifamilienhaus** mit **integrierter Halle** bebaute Grundstück in

**47441 Moers, Geldernsche Straße 22a**

Grundstück: Gemarkung Hülsdonk Flur 3 Flurstücke 614, 2122, 2123, groß 871 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Hülsdonk, Blatt 104

Der **Verkehrswert (Marktwert)** wurde zum Stichtag 29.01.2024 ermittelt mit:

**325.000,-- EURO**

**Es konnte keine vollständige Innenbesichtigung durchgeführt werden !**

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.



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Grunddaten.....</b>	<b>5</b>
2.1 Auftraggeber	5
2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt	5
2.3 Bewertungsobjekt	5
2.4 Eigentümer	5
2.5 Mieter / Pächter	5
2.6 Zwangsverwalter	6
2.7 Ortsbesichtigung	6
2.8 Wertermittlungstichtag	6
2.9 Kataster	6
2.10 Grundbuch	7
<b>3. Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1 Umgebung	7
2.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	7
3.3 Gestalt, Form und Untergrund	8
3.4 Erschließungszustand	9
3.5 Rechte und Belastungen	9
3.6 Planungs- und Entwicklungszustand	12
<b>4. Gebäudebestand.....</b>	<b>13</b>
4.1 Gebäudebeschreibung	13
4.2 Gebäudedaten	13
4.3 Ausführung und Ausstattung	14
4.4 Dach	15
4.5 Besondere Bauteile	15
4.6 Außenanlagen	15
4.7 Zustand	15
<b>5. Wohnungsbeschreibung.....</b>	<b>16</b>
5.1 Grundrissgestaltung	16
5.2 Innenansichten	16
5.3 Haustechnik	17
5.4 Sonstiges	18



5.5	Zubehör	18
5.6	Allgemeinbeurteilung	19
<b>6.</b>	<b>Mietverhältnis / Flächenangaben.....</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>Verkehrswertermittlung.....</b>	<b>19</b>
7.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
7.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	20
7.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	24
7.3.1	Rohertrag	24
7.3.2	Reinertrag	24
7.3.3	Liegenschaftszins	26
7.3.4	Restnutzungsdauer	27
7.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
7.3.6	Ertragswert	29
7.4	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	30
<b>8.</b>	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>32</b>
<b>9.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>33</b>

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 22.09.2023
- Bauakteneinsicht vom 28.09.2023
- Liegenschaftskarte vom 02.10.2023
- Planungsrecht (Einsicht geoportal) vom 31.01.2024
- Baulasten (Auskunft) vom 02.10.2023
- Erschließungsbeiträge (Auskunft) vom 04.10.2023
- Wohnungsförderung (Auskunft) vom 05.10.2023
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 09.10.2023
- Denkmalliste (Einsicht) vom 21.01.2024
- Vorgutachten vom 23.06.2021
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



## 1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

**Wichtig: Es konnte keine vollständige Innenbesichtigung durchgeführt werden !**

Beschreibungen und Bewertungen werden teilweise anhand der Aktenlage, Erkenntnisse aus einem Vorgutachten und der Außenbesichtigung vorgenommen.

<b>Objekt</b>	Mit einem <b>Zweifamilienwohnhaus</b> mit <b>integrierter Halle</b> bebautes Grundstück.
Ortstermin	29.01.2024
Wertermittlungstichtag	29.01.2024
Baujahr (ca.)	1955
Flächen (rd.)	226,3 m <sup>2</sup> Wohnfläche 90,0 m <sup>2</sup> Hallenfläche
Grundstücksgröße	871 m <sup>2</sup>
Bodenwert (rd.)	202.400,-- €
Mietansätze	7,00 €/m <sup>2</sup> / Wohnung EG 6,10 €/m <sup>2</sup> / Wohnung DG 2,00 €/m <sup>2</sup> / Halle
Rohertrag (marktüblich, rd.)	19.950,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	4.900,-- €
Liegenschaftszinssatz	2,5 %
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Ertragswert (rd.)	326.000,-- €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>325.000,-- €</b>



## **2. Grunddaten**

### **2.1 Auftraggeber**

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Moers in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 27.09.2023).

### **2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt**

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Erstattung eines Gutachtens über den Wert der Immobilie; Einholung bzw. Akteneinsicht nehmen für alle zur Gutachtenerstellung erforderlichen objekt- und personenbezogenen Daten (z.B. hinsichtlich Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträgen, Bergschäden, Altlasten, Wohnungsbindungen und Hausgeldern).

Mitteilung, welche Grundstücke als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind. Getrennte Bewertung der Einzelgrundstücke.

Ermittlung der Mieter/Pächter des Versteigerungsobjektes sowie des Wohnungsverwalters.

### **2.3 Bewertungsobjekt**

Das Bauaktenarchiv der Stadt Moers hat die in den Akten vorhandenen, relevanten Unterlagen für die Erstellung des Vorgutachtens vom 23.06.2021, welches sich auch auf einen rückwärtigen Grundstücksbereich bezog, der jetzt nicht mehr Gegenstand der Wertermittlung ist, übermittelt.

Für die Erstellung des aktuellen Gutachtens wurde mitgeteilt, dass für das jetzige Bewertungsobjekt keinerlei neue Unterlagen seit der letzten Bewertung in der Bauakte vorhanden sind.

Demnach wurde mit Bauschein 172/52 vom 16.10.1952 der Ausbau einer bestehenden, massiv errichteten Scheune, deren Baujahr unbekannt ist, zu einer Wohnung und Garage genehmigt. Das Objekt hat die postalische Adresse Geldernsche Straße 22 a. Die Rohbauabnahme des Ausbaus erfolgte am 19.03.1956, die Gebrauchsabnahme am 10.08.1956.

Mit Baugenehmigung 916/1971 wurde die Errichtung eines Wohnhausanbaus gestattet. Die Schlußabnahme erfolgte am 24.01.1973.

Im Jahr 1974 wurde ein Schlußabnahme-Schein von der Stadt Moers ausgestellt, der sich auf die Baugenehmigung aus dem Jahr 1952 bezieht, jedoch das Bauvorhaben nun als Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten ausweist.

Der nordöstliche Bereich des Baukörpers des Zweifamilienhauses ist eine Halle, die in der ursprünglichen Genehmigung aus dem Jahr 1952 mit Garage bezeichnet worden ist.

### **2.4 Eigentümer**

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

### **2.5 Mieter / Pächter**

Die Erdgeschosswohnung des Zweifamilienhauses wird von der Eigentümerin bewohnt. Die Dachgeschosswohnung ist vermietet. Der in das Zweifamilienhaus integrierte Hallenbereich wird von der Eigentümerin betrieblich genutzt.



## 2.6 Zwangsverwalter

Keiner

## 2.7 Ortsbesichtigung

Der ursprünglich für den 09.01.2024 vorgeschlagene Besichtigungstermin wurde auf Wunsch der Eigentümerin mehrfach verschoben.

Am 29.01.2024 konnte die Erdgeschosswohnung von dem Sachverständigen unter Anwesenheit der Eigentümerin und deren Mutter in Augenschein genommen werden.

Der Zugang zu den anderen Bereichen, ist mit dem Hinweis der Eigentümerin, dass dies ja bereits in Rahmen des Vorgutachtens besichtigt worden sein, nicht ermöglicht worden.

Die Anfertigung von Innenaufnahmen ist nicht gestattet worden. Für das aktuelle Gutachten dürfen die Fotos des Vorgutachtens verwendet werden.

Ansonsten fand die Besichtigung ohne besondere Vorkommnisse statt.

## 2.8 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 29.01.2024 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (29.01.2024).

## 2.9 Kataster (vgl. Anlage 2)

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	Hülsdonk	3	614	Gebäude- und Freifläche, Geldernsche Straße 22a	744 m²
13	Hülsdonk	3	2122	Gebäude- und Freifläche, Geldernsche Straße	80 m²
14	Hülsdonk	3	2123	Gebäude- und Freifläche, Geldernsche Straße	47 m²
16/ zu 3	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) in Hülsdonk Blatt 2201 auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 1; hier vermerkt am 19.09.2022.				



## **2.10 Grundbuch** (vgl. Anlage 3)

### **Amtsgericht Moers Grundbuch von Hülsonk Blatt 104**

(unbeglaubigter Auszug vom 22.09.2023)

#### **Bestandsverzeichnis:**

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

#### **Erste Abteilung (Eigentümer):**

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

#### **Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):**

Lfd. Nummer der Eintragung 9 / betroffene Grundstücke lfd. Nr. 3, 13 und 14:

Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Hülsonk Flur 3 Flurstück 2124 (Blatt BV Nr. 1).

Bezug: Bewilligungen vom 31.08.2021 und 12.01.2022 (UR-Nr. 340/2021 und UVZ-Nr. 20/2022, Notarin Bianca Pogadetz, Duisburg) und Identitätserklärungen vom 11.08.2022 und 12.09.2022 (Notarin Bianca Pogadetz, Duisburg).

Eingetragen am 19.09.2022

Lfd. Nummer der Eintragung 10 / betroffene Grundstücke lfd. Nr. 3, 13 und 14:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Moers, 30 K 9/23). Eingetragen am 11.07.2023.

#### **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 an der westlichen Peripherie von Moers im Stadtteil Hülsonk. Das Zentrum von Moers ist ca. 1,5 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.



Öffentliche Verkehrsmittel:	In der Nähe befindet sich eine Bushaltestelle.
Verkehrsanbindung:	Die Autobahnanschlussstelle Moers-Hülsdonk der Bundesautobahn A 57 ist kurzfristig erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	<p>Die Nachbarschaft des Bewertungsobjektes wird überwiegend wohnbaulich mit Einfamilienhäusern genutzt.</p> <p>Hinter dem Bewertungsobjekt (vgl. <u>Anlage 2</u>) ist vor kurzem ein Mehrfamilienhaus errichtet worden, dessen Erschließung über das Bewertungsobjekt erfolgt.</p> <p>Östlich vom Bewertungsobjekt ist ein Gewerbegebiet und südwestlich ein Friedhof.</p>
Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine relevanten Immissionen erkennbar.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine normale Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung.

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

Straßenfront:	ca. 12,2 m
mittlere Tiefe:	ca. 55 m
Grundstücksgröße:	871 m <sup>2</sup>
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig; das Grundstück weitet sich im rückwärtigen Bereich auf
Grenzverhältnisse:	Das Zweifamilienwohnhaus ist auf einer Grundstücksgrenze gebaut.
Topographische Grundstückslage:	Das Grundstück fällt von der Straße aus ab.
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben des Kreises Wesel - Fachbereich Abfall, Altlasten, Bodenschutz und Abgrabungen - vom 09.10.2023 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:	Beim Ortstermin wurden keine sichtbaren Bergschäden wahrgenommen. Da in der Abteilung II des Grundbuchs kein Bergschadensverzicht einge-





tragen ist, muss davon ausgegangen werden, dass möglicherweise vorhandene, nicht direkt sichtbare und zukünftige Bergschäden vom Verursacher auf seine Kosten beseitigt werden.

Anmerkung:

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

### 3.4 Erschließungszustand

Straßenart:	Öffentliche Erschließungsstraße; großräumige Tempo 30 Zone
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitiger Bürgersteig, Straßenbeleuchtung; private Zufahrt (über eigenes Grundstück) mit Betonsteinen befestigt
Verkehrsdichte:	Normal
Höhenlage zur Straße:	Eben; ansonsten wird auf die Ausführungen im Kapitel 3.3 Bezug genommen.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	<p>Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Vermessung, Straßen und Verkehr, Fachdienst Straßen- und Verkehrsrecht - vom 04.10.2023 liegt das Bewertungsobjekt an der öffentlichen „Geldernsche Straße“, die endgültig hergestellt ist.</p> <p>Erschließungsbeträge nach dem Baugesetzbuch werden von der Stadt Moers nicht mehr erhoben (vgl. <u>Anlage 5</u>).</p> <p>Das Bewertungsobjekt ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB einzustufen.</p>

### 3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches sind Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).
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 02.10.2023 sind für das Bewertungsobjekt mehrere belastende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage 6).

Baulastenblatt Nummer 9675  
Grundstück Geldernsche Straße  
Flurstück 2122

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Moers, Geldernsche Straße – Gemarkung Hülsdonk, Flur 3, Flurstück 2122 – ist verpflichtet, das Grundstück ständig von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten und für das Bauvorhaben Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 WE und 9 Garagen gemäß Antrag vom 29.06.2020, Aktenzeichen 01219-2020-06, von den Nutzungsberechtigten des Grundstücks Moers, Geldernsche Straße 22b – Gemarkung Hülsdonk, Flur 3, Flurstück 2124 – ständig wie einen öffentlichen Weg begehen und befahren zu lassen.

Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt.

Eingetragen am 16.12.2020; geändert am 27.01.2022

Baulastenblatt Nummer 9676  
Grundstück Geldernsche Straße 22a  
Flurstück 614

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

1. „Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Moers, Geldernsche Straße 22a – Gemarkung Hülsdonk, Flur 3, Flurstück 614 – ist verpflichtet, das Grundstück ständig von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten und für das Bauvorhaben Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 WE und 9 Garagen gemäß Antrag vom 29.06.2020, Aktenzeichen 01219-2020-06, von den Nutzungsberechtigten des Grundstücks Moers, Geldernsche Straße 22b, Geldernsche Straße – Gemarkung Hülsdonk, Flur 3, Flurstück 2124 – ständig wie einen



öffentlichen Weg begehen und befahren zu lassen.

Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt.

2. „Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Moers, Geldernsche Straße 22a – Gemarkung Hülsdonk, Flur 3, Flurstück 614 – ist verpflichtet, dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Moers, Geldernsche Straße 22b, Geldernsche Straße – Gemarkung Hülsdonk, Flur 3, Flurstück 2124 – das Verlegen, Unterhalten, Nutzen und Entfernen der erforderlichen unterirdischen baulichen Anlagen sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gestatten und diese auf seinem Grundstück zu dulden.

Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt.

Eingetragen am 16.12.2020

Baulastenblatt Nummer 9819

Grundstück Geldernsche Straße

Flurstück 2123

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Moers, Geldernsche Straße – Gemarkung Hülsdonk, Flur 3, Flurstück 2123 – ist verpflichtet, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Bau-recht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Moers, Geldernsche Straße 22b – Gemarkung Hülsdonk, Flur 3, Flurstück 2124 – ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 BauO NRW bildet.

Eingetragen am 04.11.2021, geändert am 27.01.2022.

Zugunsten des Flurstücks 2123 ist folgende Baulast eingetragen:

Baulastenblatt Nummer 9679

Grundstück Geldernsche Straße 22b

Flurstück 2124

Lfd. Nummer der Eintragung 3:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Moers, Geldernsche Straße – Gemarkung Hülsdonk, Flur 3, Flurstück 2124 – ist verpflichtet, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Bau-recht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Moers, Geldernsche Straße – Gemarkung Hülsdonk, Flur 3, Flurstück



2123 – ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 BauO NRW bildet.

Eingetragen am 04.11.2021, geändert am 27.01.2022.

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 31.01.2024 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen - vom 05.10.2023 wurden für das Bewertungsobjekt keine öffentlichen Mittel gewährt. Es gilt somit als nicht öffentlich gefördert (vgl. Anlage 7).

### 3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftportal „geoportal“ vom 31.01.2024 stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Moers für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftportal „geoportal“ vom 31.01.2024 liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich des 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:

*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. Gebäudebestand

### 4.1 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 10).

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 Ausstattungsgeschrieben. 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.

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Erstellung dieses Gutachtens nur die Wohnung im Erdgeschoss in Augenschein genommen werden konnte. Die übrigen Räumlichkeiten wurden jedoch im Rahmen der Erstellung eines Vorgutachtens aus dem Jahr 2021 besichtigt. Inwieweit sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben haben, kann nicht beurteilt werden.**

### 4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:

Zweifamilienwohnhaus

- 1 ½ - geschossig
- Dachgeschoss ausgebaut
- teilweise unterkellert
- eingebaute Halle

Baujahr:

Die ehemalige, massiv errichtete Scheune ist ungefähr im Jahr 1955 als Zweifamilienhaus ausgebaut worden. Dieses Jahr wird als Baujahr des Zweifamilienhauses für die Wertermittlung angehalten.

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:

Gemäß plausiblen Angaben der Eigentümerin sind im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses in dem Jahr 2008 die Badewanne und die Fenster, bis auf das Fenster im Wohnzimmer, in den Jahr 2006/2010 erneuert worden.

Das Baujahr des Wärmeerzeugers ist 2008.

Die Dachterrasse der Dachgeschosswohnung soll im Jahr 2017 neu gefliest worden sein.

Die südwestliche Außenwand wurde isoliert.

In der letzten Zeit sind der Terrassenbelag der Erdgeschosswohnung und ein Dachflächenfenster im Schlafzimmer der Dachgeschosswohnung erneuert worden.

Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen sind augenscheinlich in den letzten Jahren vernachlässigt worden.



Energieausweis:	<p>Im Rahmen der Erstellung des Vorgutachtens wurde ein Energieausweis vorgelegt.</p> <p>Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt.</p> <p>Der Endenergieverbrauch beträgt demnach 124 kWh/(m<sup>2</sup>*a) und liegt im durchschnittlichen Bereich.</p>
Eingebaute Halle:	<p>Die Zufahrt zu der eingebauten Halle befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite. Vor dem Einfahrtstor befindet sich das im Eigentum stehende Flurstück 2123.</p> <p>Die Erreichbarkeit des Einfahrtstors kann nicht ausschließlich über eigene Grundstücke erfolgen.</p> <p>Gemäß Eintragungsbewilligung aus der Urkunde 20/2022 der Notarin Pogadetz ist die Zufahrt grundbuchlich über eine Grunddienstbarkeit gesichert, die im belasteten Grundbuch eingetragen sein müsste.</p> <p>Weiterhin existiert eine begünstigende Baulast (vgl. Kapitel 3.5).</p>

### 4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Überwiegend verputzt und gestrichen; Anbau verklinkt
Innenwände:	Tlw. Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Über Kellergeschoss: Betondecke zwischen Trägern; Erdgeschossdecke aus Stahlbeton
Treppe:	Massive Treppe zum Dachgeschoss mit Kunststeinbelag
Fußböden:	Hausflur ist gefliest
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Eingangstür:	<p>Hauseingang: Zugang über Treppenanlage, rechts und links Geländer, Alurahmentür mit großflächigen Glasausschnitten und integrierten Briefdurchwurf; Klingelanlage</p> <p>Zu den Wohnungen: Holzeingangstüren</p>



#### 4.4 Dach

Dach:	Satteldach mit Dachgauben
Dacheindeckung:	Alte Tonziegeleindeckung; über eine eventuelle Dachdämmung und Unterspannbahn kann keine Aussage getroffen werden
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech

#### 4.5 Besondere Bauteile

Eingangsstufen  
Dachgauben

#### 4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen  
Kanal-, Wasser-, Strom-, Kabel-, Telefonanschluss

#### 4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel; Unterhaltungsstau (von außen erkennbar):	<p>Bei der Besichtigung waren folgende relevanten Missstände sichtbar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Partielle Abplatzungen an der Dacheindeckung (Tonziegeln)</li><li>• Partielle Ablösungen von der Verschieferung der Dachgaube</li><li>• Sehr alte Regenrinnen</li><li>• Farbabplatzungen und feine Risse in der Fassade</li><li>• Fliesenbelag der ersten Eingangsstufe abgeplatzt</li><li>• Erste Eingangsstufe hat keine normgerechte Höhe</li></ul>
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine wirtschaftliche Wertminderung, die nicht baujahrstypisch wäre.
Anmerkung:	<p><i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Rohrlochfraß sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien (Gebäudeschadstoffe) etc. wurden nicht durchgeführt.</i></p> <p><i>Eine Bauteilöffnung / -freilegung wurde nicht vorgenommen, somit können Baumängel und Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie offensichtlich erkennbar waren oder mitgeteilt worden sind.</i></p>



## 5. Wohnungsbeschreibung

### 5.1 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 8)

Die Grundrissituation entspricht tlw. nicht den genehmigten Bauunterlagen. Inwieweit Brand- und Schallschutzanforderungen bei dem Aus- / Umbau eingehalten wurden ist im Rahmen dieses Gutachten nicht feststellbar.

Bei der Erdgeschosswohnung erfolgt der Zugang unmittelbar in die Küche. Ein Raum ist gefangen, d.h. nur durch einen anderen Raum und nicht durch eine Diele erreichbar. Das Bad ist innenliegend, hat jedoch ein Fenster zum Bereich der angebauten Halle.

Die lichte Höhe in der Teilunterkellerung beträgt ca. 1,9 Meter.

**Abgeschlossenheit:** Ein Raum, der der Wohnung im Erdgeschoss zugeordnet ist und als Abstellraum genutzt wird, liegt auf der anderen Seite des Eingangsflurs, der auch als Zugang zur Dachgeschosswohnung dient. Bis auf diesen Sachverhalt sind beide Wohnungen in sich abgeschlossen.

**Wohnflächen:** In den Bauakten bei der Stadt Moers sind keine brauchbaren Unterlagen vorhanden. Die Eigentümerin hat im Rahmen der Erstellung des Vorgutachtens eine Kopie eines Aufmaßes und der Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung eines Architekten aus dem Jahr 2015 zur Verfügung gestellt. Beim Ortstermin zum Vorgutachten wurden einige Maße genommen, jedoch die Wohnungen nicht komplett aufgemessen. Die Messungen bestätigen das Aufmaß des Architekten. Demnach beträgt die Wohnfläche der Wohnung im Erdgeschoss ca. 113,8 m<sup>2</sup> und die der Dachgeschosswohnung ca. 112,5 m<sup>2</sup> (vgl. Anlage 9).

### 5.2 Innenansichten

#### Erdgeschosswohnung:

<b>Innenwände:</b>	
Wohnbereich:	Tapete und Raufaser mit Anstrich
Bad:	Überwiegend ca. 2 m hoch gefliest
Küche:	Fliesenspiegel an Objektwand
<b>Fußböden:</b>	Großformatige, helle Bodenfliesen (Küche, Essbereich), Marmor (Wohnzimmer), Laminat (Kinderzimmer und Schlafzimmer), bräunliche Bodenfliesen (Bad)





Deckenflächen:	Tlw. Raufaser mit Anstrich, tlw. Paneele
Türen:	Tlw. braune, profilierte Holztüren mit Lichtausschnitten, zum Wohnbereich zweiflügelig, tlw. weiße, glatte Holztüren, jeweils mit Holzzargen
Besondere Einrichtungen:	Keine
Zustand:	Einige Bodenfliesen haben Sprünge; im Schlafzimmer fehlt in der Außenecke die Tapete aufgrund eines ehemaligen Wasserschadens; Fenster mit gewölbtem Glas ist undicht. Gepflegter Zustand.

#### Dachgeschosswohnung: (Beschreibung aus dem Vorgutachten)

Innenwände:	
Wohnbereich:	Überwiegend Raufaser mit Anstrich
Bad:	Überwiegend ca. 1,6 m hoch gefliest
Küche:	Verkleidung an Objektwand
Fußböden:	Teppich (Diele, Schlafzimmer), Laminat (Wohnzimmer), kleinformatige gelb-graue Fliesen (Küche), Linoleumfliesen (Ankleidezimmer), Mosaikbodenfliesen (Bad)
Deckenflächen:	Überwiegend Raufaser mit Anstrich
Türen:	Glatte, weiße Holztüren mit Holzzargen
Besondere Einrichtungen:	Keine
Zustand:	Gepflegter Zustand
Anmerkung:	<i>Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass unter den gegenwärtigen Bodenbelägen weitere Beläge sind, die ggf. schadstoffbelastet sind. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</i>

### **5.3 Haustechnik**

Heizung:	Zentrale Ölheizung; geschweißter Stahltank; EG: Flachheizkörper; DG: Rippenheizkörper; jeweils mit Thermostatregelung
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizungsanlage
Elektroinstallation:	Normale, ältere Ausstattung



Sanitäre Installation:

Erdgeschosswohnung

Hänge-WC mit Spülkasten auf Putz, großes Waschbecken, Badewanne mit Duschvorhang, ca. 2 m hohe, braune Wandfliesen mit großflächigen Ornamenten, braune Bodenfliesen, bahama-beige Sanitärreinrichtungsgegenstände, älterer Standard

Dachgeschosswohnung

Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Badewanne mit Duschvorhang, ca. 1,6 m hohe, rosa Wandfliesen, weiß-graue Mosaikbodenfliesen, weiße Sanitärreinrichtungsgegenstände, älterer Standard

Kücheneinrichtungen:

Nicht in Wertermittlung enthalten

Anmerkung:

*Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.*

## 5.4 Sonstiges

Rollläden:

Alle Fenster in der Erdgeschosswohnung mit elektrischen Rollläden

Terrasse / Balkon:

Die Erdgeschosswohnung hat eine Terrasse und das Gartennutzungsrecht, die Dachgeschosswohnung verfügt über einen Balkon.

## 5.5 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

Bei der Ortsbesichtigung wurden kein Zubehör und keine Betriebsmittel vorgefunden, denen ein wirtschaftlicher Wert zugemessen wird.



## 5.6 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der westlichen Peripherie von Moers im Stadtteil Hülsdonk in einer normalen Wohnlage.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Zweifamilienhaus mit integrierter Halle.

Das Zweifamilienhaus hat einen Instandhaltungsstau; es ist ansonsten in einem dem Alter entsprechenden Zustand.

Die beiden Wohnungen sind gepflegt.

## 6. Mietverhältnisse

Dem Sachverständigen wurden keine Mietverträge vorgelegt. Gemäß Angabe der Eigentümerin zahlen die Mieter der Dachgeschosswohnung eine monatliche Netto-Kalt-Miete von 650,--€. Das Mietverhältnis soll seit Juli 2020 bestehen.

## 7. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **Zweifamilienhaus** mit **integrierter Halle** bebaute Grundstück in  
in 47441 Moers, Geldernsche Straße 22a.

Grundstück: Gemarkung Hülsdonk Flur 3 Flurstück 614, 2122, 2123, groß 871 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Hülsdonk, Blatt 104

zu dem Wertermittlungsstichtag: 29.01.2024

### 7.1 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 mit Hilfe des Ertragswertverfahren (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, dem Bodenwert, der Restnutzungsdauer und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes mittelt.

Vereinzelt wird zusätzlich eine Sachwertermittlung durchgeführt; wobei das Ergebnis unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen wird.

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).

Im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet, da nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke - jedoch nicht mit integrierter Halle - geeignete Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen und weil der durchschnittlich handelnde Marktteilnehmer wenig am Sachwert interessiert ist (vgl. Ausführungen zum Ertragswert).

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

## **7.2 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. 165

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2023: 280,-- €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Moers
Postleitzahl	= 47441
Gemarkung	= Hülsdonk
Ortsteil	= Hülsdonk
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= I-II
Geschoßflächenzahl	= 0,3
Tiefe	= 30 m

### **Bodenwert**

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Moers
Postleitzahl	= 47441
Gemarkung	= Hülsdonk
Ortsteil	= Hülsdonk
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= I <sup>1/2</sup>
Geschoßflächenzahl (ca.)	= 0,35
Tiefe (im Mittel)	= ca. 55 m
Bewertungsstichtag	= 29.01.2024

Aus der Gegenüberstellung: „Richtwert-, Bewertungsgrundstück“ ist erkennbar, dass relevante Abweichungen vorliegen, die berücksichtigt werden müssen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Für das Bewertungsgrundstück ist das Maß der baulichen Nutzung geringfügig höher als das beschreibende Merkmal des Bodenrichtwertgrundstücks. Dieser Umstand wird durch den Umrechnungskoeffizienten 1,03 berücksichtigt.



### Grundstückstiefe

Aufgrund der Anordnung der Baulichkeit auf dem Grundstück ist nicht in einen klassischen hausnahen Garten und einer Baulandfläche zu differenzieren. Die Abweichung zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück wird als wertneutral eingestuft.

### Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2023) bis zum Wertermittlungsstichtag (29.01.2024) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$871 \text{ m}^2 * 280,-- \text{ €/m}^2 * 1,03 = 251.196,40 \text{ €}$$

## **Belastungen**

### Baulasten

Für das Bewertungsobjekt sind mehrere Baulasten eingetragen (vgl. Kapitel 3.5), die die Erschließung des hinter dem Bewertungsobjekt gelegenen, neu errichteten Mehrfamilienwohnhaus sichern.

#### Hinweis:

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

Das 80 m<sup>2</sup> große Flurstück 2122 muss demnach komplett von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freigehalten werden und wie ein öffentlicher Weg begehbar und befahrbar sein.

Für das Flurstück 614 gilt für eine Teilfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> eine analoge Verpflichtung. Zusätzlich dürfen in dieser Teilfläche unterirdische bauliche Anlagen sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt, unterhalten und genutzt werden.

In der Bewertungsliteratur sind Erfahrungswerte zur Berücksichtigung von Nachteilen durch Wegerechte veröffentlicht.

Die Belastung durch Verkehr und damit verbundene Immissionen durch den Neubau des Mehrfamilienhauses ist relativ hoch. In der Bewertungsliteratur ist hierfür eine Wertminderung in Höhe von 10 % des Bodenwertes ausgewiesen. Diese Wertminderung bezieht sich auf das gesamte Grundstück.

Der mit den Baulasten belastete Teilbereich des Grundstücks hat faktisch nur noch die Qualität einer Erschließungsfläche und kann nicht anders genutzt werden. Daher ist es sachgerecht auch einen dementsprechenden Wertansatz zu wählen, der in der Regel ca. 50 % des Baulandpreises entspricht.

Der wechselseitig eingetragenen so genannte Vereinigungsbaulast auf dem Bewertungsflurstück 2123 und dem nicht in Eigentum stehenden Flurstück 2124 wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertrelevanz zugemessen.



Somit ergeben sich folgende, durch die eingetragenen Baulasten, belastete Bodenwerte:

Flurstück 2122:	$80 \text{ m}^2 * 280,--\text{€/m}^2 * 1,03 * 0,5 =$	11.536,00 €
Flurstück 614:	$125 \text{ m}^2 * 280,--\text{€/m}^2 * 1,03 * 0,5 +$ $(744 \text{ m}^2 - 125 \text{ m}^2) * 280,--\text{€/m}^2 * 1,03 * 0,9 =$	178.692,64 €
Flurstück 2123:	$47 \text{ m}^2 * 280,--\text{€/m}^2 * 1,03 * 0,9 =$	<u>12.199,32 €</u>
		<u>202.427, 96 €</u>

### Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).

Lfd. Nummer der Eintragung 9 / betroffene Grundstücke lfd. Nr. 3, 13 und 14:  
„Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Hülsonk Flur 3 Flurstück 2124“

Lfd. Nummer der Eintragung 10 / betroffene Grundstücke lfd. Nr. 3, 13 und 14:  
„Zwangsversteigerung“

Die Eintragungsbewilligung zu der Eintragung Nr. 9 wurde eingesehen. Dort ist u.a. geregelt, dass der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks berechtigt ist, diejenige Fläche der dienenden Grundstücke jederzeit zu begehen und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren. Der jeweilige Eigentümer der dienenden Grundstücke darf die Fläche mitbenutzen. In der Fläche dürfen Ver- und Leitungsleitungen verlegt, betrieben, unterhalten und erneuert werden. Der jeweilige Eigentümer der dienenden Grundstücke darf die Leitungen mitbenutzen. Die Kosten der Instandhaltung und -setzung der von dem Geh- und Fahrrecht betroffenen Fläche tragen die Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu 8/10 Anteil und der dienenden Grundstücke zu 2/10 Anteil. Dies gilt auch für die Verkehrssicherung, also die Pflicht zum Räumen, Streuen und ähnlichem. Wenn sich die Zahl der Nutzeinheiten ändert, so ist die Kostentragung entsprechend anzupassen. Die Kosten der Instandhaltung und -setzung der Leitungen tragen, soweit sie gemeinsam genutzt werden, die Eigentümer des herrschenden und dienenden Grundstücks im vorgenannten Verhältnis, soweit sie nur von einem der Eigentümer genutzt werden, dieser allein....

Dieses grundbuchliche Recht ist öffentlich-rechtlich durch entsprechende Baulasten abgesichert und dort bereits wertmäßig berücksichtigt worden.

Aus Gründen, die sich aus dem Zwangsversteigerungsgesetz (§ 51 ZVG) ergeben, muss für den Fall, dass die Grunddienstbarkeit entfällt ein Zuzahlungsbetrag angegeben werden.

Die Ausübung des Rechts ist öffentlich-rechtlich durch entsprechende Baulasten abgesichert. Daher ist für den Fall, dass es in der Zwangsversteigerung entfällt, ein niedriger, symbolischer Zuzahlungsbetrag zu wählen.

Der Eintragung Nr. 10 wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 202.427,96,-- € = **rd. 202.400,--€**





## 7.3 Ertragswertermittlung

### Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### 7.3.1 Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen erzielbaren Erträge; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind (§ 31 (2) 1. Satz ImmoWertV).

Der zugrundeliegende Mietwert entspricht heute der sogenannten Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne umlagefähige Bewirtschaftungskosten.

Quellen hierfür können sein: Mietspiegel, Mietdatenbank, Vergleichsmieten, Mietsammlung u.a.

### Rohertrag des Bewertungsobjekts

In Anlehnung an den Mietspiegel für die Stadt Moers, Stand: Januar 2023, werden für die Wohnungen unter Berücksichtigung der jeweiligen objektspezifischen Eigenschaften, wie u.a. Größe und Lage folgende Mieten als marktüblich angesetzt.

**7,00 €/m<sup>2</sup> / EG**

**6,10 €/m<sup>2</sup> / DG**

Bei der Wohnung im Erdgeschoss wurde die Möglichkeit der Gartennutzung berücksichtigt.

Die Miete der Wohnung im Dachgeschoss gemäß Mietspiegel entspricht nicht der tatsächlichen Miete. Sie könnte jedoch kurzfristig auf das übliche Niveau angepasst werden.

Für die in das Wohnhaus integrierte Halle erscheint ein Ansatz in Höhe von:

**2,00 €/m<sup>2</sup>**

angemessen.

### 7.3.2 Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 (1) ImmoWertV).



**Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 32 (1) ImmoWertV).

Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die Modellansätze der ImmoWertV, aktualisiert und ergänzt durch das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW. Es erfolgt eine jährliche Wertanpassung nach ImmoWertV, Anlage 3 Nummer III.

Bei der Bewertung müssen aufgrund der Systemkonformität diese Ansätze verwendet werden, die keine tatsächlichen oder durchschnittlichen Werte, sondern Modellgrößen sind:

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:

1. Verwaltungskosten

344 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
----------	--

2. Instandhaltungskosten

13,50 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
------------	---

3. Mietausfallwagnis

2 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----	--

Bei den Betriebskosten wird davon ausgegangen, dass sie auf die Mieter umgelegt werden.

Bewirtschaftungskosten für die integrierte Halle

1. Verwaltungskosten

344 Euro	Wie die einzelnen Wohnungen
----------	-----------------------------



## 2. Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

30 %	für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
------	--

## 3. Mietausfallwagnis

6 %	der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken, wie Lager, Werkstatt etc.
-----	---

Bei den Betriebskosten wird davon ausgegangen, dass sie auf die Mieter umgelegt werden.

Die Bewirtschaftungskosten betragen mit den Modellansätzen der ImmoWertV

**rd. 4.900,-- €/p.a.**

und liegen damit bei rd. 24,6 % des Rohertrags.

### 7.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 (1 und 2) ImmoWertV).

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Moers wird im Grundstücksmarktbericht für Zweifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,6 % veröffentlicht.

Gemäß § 33 ImmoWertV ist der zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes der vom Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Ein direkt auf das Bewertungsobjekt übertragbarer Liegenschaftszinssatz wird nicht veröffentlicht.



Der Sachverständige hält u.a. aufgrund des baulichen Zustands der Immobilie, der Lage, der Marktsituation einen Ansatz von

**2,5 %**

für angemessen.

#### **7.3.4 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.

Unter Berücksichtigung der beim Ortstermin gewonnenen Eindrücke wird für die Baulichkeit folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer

**15 Jahre**

unterstellt.

#### **7.3.5 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 am häufigsten vorkommenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wie folgt berücksichtigt:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungssatus, 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.

- Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete

Die im Ertragswertverfahren in Ansatz gebrachten Bewertungsdaten sind bei üblicherweise fremdgenutzten Grundstücken bezogen auf am Wertermittlungstichtag zu ortsüblichen Mieten vermietete bzw. vermietbare Grundstücke.

Ein von dieser üblichen Vermietungssituation abweichender Zustand stellt ein besonderes objektspezifisches Merkmal dar und wird in der Ertragswertermittlung i.d.R. zusätzlich berücksichtigt.

Dies insbesondere auch deshalb, da aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen bestehende Minder- bzw. Mehrmieten als rechtliche Gegebenheiten gegen jedermann (also auch Nachfolgeeigentümer) wirken.

Zu den Mietbesonderheiten zählen insbesondere Minder- oder Mehrmieten, Leerstand, Wohnungs- und Nutzungsrechte, gesetzliche Mietbindungen (z.B. beim öffentlich geförderten Wohnungsbau) und vermietete Eigennutzungsobjekte.

- Mehr- oder Mindermieten

Die Wertbeeinflussung aufgrund bestehender Minder- bzw. Mehrmieten kann in der Wertermittlung

- als Differenz der Barwerte der tatsächlichen und der ortsüblichen Miete bezogen auf den Wertermittlungstichtag;
- als Summe der auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten zukünftigen Mietdifferenz oder
- bedingt auch als pauschale Schätzung über den Zeitraum der Mietbindung (i.d.R. Laufzeit des Mietvertrags) berücksichtigt werden.

Bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen muss unterschieden werden, ob sie das Sondereigentum oder das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.

### **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 ausgeführt, dass Missstände vorhanden sind. Das Vorhandensein der beschriebenen Missstände findet über den Ansatz der gewählten Restnutzungsdauer hinreichende Berücksichtigung.

### 7.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Mieteinheit	Mietfläche [m <sup>2</sup> ]	ortsübliche Netto-Kalt-Miete		
		€/m <sup>2</sup>	p.m. [€]	p.a. [€]
Wohnung / EG	113,7	7,00	795,90	9.550,80
Wohnung / DG	112,5	6,10	686,25	8.235,00
Halle	90	2,00	180,00	2.160,00
Ortsübliche jährliche Netto-Kalt-Miete				19.945,80 €
Bewirtschaftungskosten				- 4.900,00 €
Jährlicher Reinertrag				= 15.045,80 €
Anteiliger Reinertrag des Bodens (2,5 % von 202.427,96 €)				- 5.060,70 €
Ertrag der baulichen Anlage				= 9.985,10 €
Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Liegenschaftszins 2,5 %, 15 J.)				x 12,38
Ertragswert der baulichen Anlage				= 123.615,55 €
Bodenwert				+ 202.427,96 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 326.043,51 €
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale				
• Instandsetzungsmaßnahmen				_____./.
				326.043,51 €



## 7.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB folgendermaßen definiert:

"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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Es wurde beim Ortstermin nicht die Möglichkeit sämtliche Räumlichkeiten zu besichtigen eingeräumt. Teilweise wurden - wie beschrieben - Angaben, die die aufgrund eines Vorgutachtens plausibel erscheinen – unterstellt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Den wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer interessiert primär die Rendite auf sein eingesetztes Kapital. Die Ertragswertermittlung wurde auf Basis der marktüblich erzielbaren Mieten durchgeführt.

Der **Ertragswert** der Immobilie wurde unter Berücksichtigung sämtlicher objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Wertermittlungstichtag mit rd. **326.000,-- €** ermittelt.

Aufgrund der Vorbesichtigung vor ca. 2,5 Jahren wird wegen des Risikos der teilweise fehlenden Innenbesichtigung kein Risikoabschlag an den ermittelten Wert angebracht.

Abschließend wird noch der so genannte Rohertragsfaktor ermittelt. Dies ist der Quotient aus dem Kaufpreis und dem jährlichen, nachhaltig erzielbaren Rohertrag (Netto-Kalt-Miete). Der Ertragsfaktor ist geeignet, einen genäherten Ertragswert zu berechnen bzw. einen Verkehrswert größenordnungsmäßig auf Plausibilität zu überprüfen.

Zurückgerechnet ergeben sich aus dem Ertragswert ein Rohertragsvervielfältiger von:  $326.043,51 \text{ €} / 19.945,80 \text{ €} = 16,3$ .

Dieser Mietfaktor liegt unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes im üblichen Spektrum. Die Plausibilitätskontrolle stützt das Ergebnis.

Der Sachverständige setzt den gerundeten Ertragswert als Verkehrswert fest.



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für das mit einem **Zweifamilienhaus** mit **integrierter Halle** bebaute Grundstück in

in 47441 Moers, Geldernsche Straße 22a.

Grundstück: Gemarkung Hülsdonk Flur 3 Flurstück 614, 2122, 2123, groß 871 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Hülsdonk, Blatt 104

wird zum Wertermittlungstichtag 29.01.2024 mit

**325.000,-- €**

in Worten: dreihundertfünfzigtausend EURO

geschätzt.

**Die beiden Flurstücke 614 und 2123 bilden eine wirtschaftliche Einheit**, da ansonsten nicht die Erschließung der integrierten Halle gesichert wäre. Die Wegeparzelle 2122 ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet, daher bildet sie keine wirtschaftliche Einheit mit den übrigen Flurstücken.

Auftragsgemäß wird für das Zwangsversteigerungsverfahren fiktiv der Verkehrswert differenziert: 301.300,-- EURO für das Flurstück 614, 11.500,--€ für das Flurstück 2122 und 12.200,-- EURO für das Flurstück 2123.

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 06.02.2024

---

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.



## 8. 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: Dezember 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.

## **9. Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskarte	1 Seite
Anlage 3: Auszug / Grundbuch	2 Seiten
Anlage 4: Altlastenverdachtskataster	1 Seite
Anlage 5: Anliegerbescheinigung	1 Seite
Anlage 6: Baulastenauskunft	8 Seiten
Anlage 7: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 8: Grundrisse / Aufteilung	2 Seiten
Anlage 9: Wohnfläche	1 Seite
Anlage 10: Fotos	3 Seiten