



Datum: 20.11.2024

Az.: G 1004-2024

Gericht: 30 K 11/24

GUTACHTEN

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

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

47447 Moers, Eschenweg 3

Grundstück: Gemarkung Kapellen Flur 5 Flurstück 1033, groß 857 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Kapellen, Blatt 1044

Der **Verkehrswert (Marktwert)** wurde zum Stichtag 05.11.2024 ermittelt mit:

460.000,-- 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.....	5
3.1	Umgebung	5
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.....	10
4.1	Gebäudedaten	10
4.2	Grundrissgestaltung	11
4.3	Ausführung und Ausstattung	11
4.4	Dach	13
4.5	Besondere Bauteile	13
4.6	Außenanlagen	13
4.7	Zustand	13
4.8	Zubehör	14
4.9	Allgemeinbeurteilung	14
5.	Verkehrswertermittlung.....	15
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
5.2	Bodenwertermittlung	16
5.3	Sachwertermittlung	18
5.4	Plausibilisierung	28
5.5	Verkehrswert (Marktwert)	28
6.	Literaturverzeichnis.....	30
7.	Verzeichnis der Anlagen.....	31

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

- Grundbuchauszug (beglaubigt) vom 03.06.2024
- Bauakteneinsicht vom 07.10.2024
- Liegenschaftskarte vom 09.10.2024
- Planungsrecht (Einsicht) vom 07.11.2024
- Baulasten (Auskunft) vom 08.10.2024
- Erschließungsbeiträge (Auskunft) vom 10.10.2024
- Wohnungsförderung (Auskunft) vom 10.10.2024
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 08.10.2024
- Bergbau (Auskunft) vom 08.10.2024
- Denkmalliste (Einsicht) vom 07.11.2024
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Einfamilienhaus mit einer Garage
Ortstermin	05.11.2024
Wertermittlungstichtag	05.11.2024
Baujahr (ca.)	1971
Wohnfläche (rd.)	104 m ²
Grundstücksgröße	857 m ²
Bodenwert (rd.)	215.600,-- €
Restnutzungsdauern	37 Jahre / Wohnhaus 20 Jahre / Garage
Marktanpassungsfaktor	0,95
Sachwert (rd.)	459.900,-- €

Verkehrswert (Marktwert) 460.000,-- €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Moers in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 04.10.2024).

2.2 Grund der Bewertung

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.3 Auftragsinhalt

Erstattung eines Gutachtens über den Wert der Immobilie.

2.4 Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer angebauten Garage bebaut. Die Errichtung erfolgte gemäß Unterlagen aus der Bauakte mit Baugenehmigung Nr. 1024/1970 vom 09.12.1970. Die Schlußabnahme erfolgte am 13.07.1971.

Der Kellerbereich ist überwiegend wohnbaulich ausgebaut. Eine entsprechende Genehmigung ist nicht in der Bauakte vorhanden und konnte von der Miteigentümerin auch nicht vorgelegt werden.

Die Immobilie wird von der Miteigentümerin und ihren Kindern selbst genutzt.

2.5 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.6 Ortsbesichtigung

Die Immobilie konnte am 05.11.2024 von dem Sachverständigen unter Anwesenheit der Bewohnerin besichtigt werden. Zeitweise war eine Freundin der Bewohnerin anwesend. Nicht zugänglich war der Spitzboden.

Die Heizung war aufgrund fehlenden Heizöls abgestellt.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

2.7 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

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

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

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 05.11.2024 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (05.11.2024).



2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Kapellen	5	1033	Gebäude- und Freifläche, Eschenweg 3	857 m²

2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Moers Grundbuch von Kapellen Blatt 1044

(beglaubigter Auszug vom 03.06.2024)

Bestandsverzeichnis:

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 4:

Lastend auf dem Anteil des Abt. I Nr. 5.1:

Über das Vermögen des....ist durch Beschluss des Amtsgerichts Kleve ... das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Kleve, ...). Eingetragen am 20.03.2023.

Lfd. Nummer der Eintragung 5:

Lastend auf dem Anteil des Abt. I Nr. 5.2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Moers, 30 K 39/23).

Eingetragen am 21.12.2023.

Lfd. Nummer der Eintragung 6:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Moers, 30 K 11/24).

Eingetragen am 03.06.2024.

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 süd-östlichen Peripherie von Moers im Stadtteil Vennikel in unmittelbarer Nähe zum Stadtgebiet Duisburg und Krefeld. Das Zentrum von Moers ist ca. 9 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Duisburger Stadtteil Rumeln-Kaldenhausen gut erreichbar.
Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:	Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.
Öffentliche Verkehrsmittel:	In der Nähe, Bushaltestellen auf der Kaldenhausener Straße und Giesenfeldstraße.
Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend 1-geschossige Wohnbebauung in Einfamilienhäusern
Wohnlage:	Normale Wohnlage
Immissionen:	Die Kaldenhausener Straße und die Giesenfeldstraße (gehen ineinander über) sind intensiv befahren. Von dem Straßenverkehr gehen nicht unerhebliche Immissionen aus. Das Wohnhaus ist ca. 40 Meter von der Straße entfernt.

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

Straßenfront:	ca. 22,8 m
mittlere Tiefe:	ca. 37,7 m
Grundstücksgröße:	857 m ²
Grundstückszuschnitt:	Bis auf eine Abrundung im nordöstlichen Grundstücksbereich fast rechteckig
Grenzverhältnisse:	Das Wohnhaus ist freistehend; die angebaute Garage steht einseitig auf einer Grundstücksgrenze
Topographische Grundstückslage:	Relativ eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme



Altlasten:	Gemäß Schreiben des Kreises Wesel - Fachbereich Abfall, Altlasten, Bodenschutz und Abgrabungen - vom 08.10.2024 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:	<p>Mit Schreiben vom 08.10.2024 hat die RAG Aktiengesellschaft mitgeteilt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich der Berechtsame „Tellus I“ verliehen auf Steinkohle, der RAG Aktiengesellschaft liegt. Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass das Bewertungsobjekt in einem Bereich liegt, der dem Stillstandsbereich der RAG AG zuzuordnen ist.</p> <p>Es werden keine Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit für erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 1972 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.</p> <p>Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.</p> <p>Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind nicht bekannt.</p> <p>Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG AG ist auszuschließen (vgl. <u>Anlage 5</u>).</p>
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:	Sackgasse innerhalb einer Tempo 30 Zone
Straßenausbau:	Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitiger Bürgersteig, Straßenbeleuchtung
Verkehrsdichte:	Gering, nur Anliegerverkehr



Höhenlage zur Straße:	Eben
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 10.10.2024 liegt das Bewertungsobjekt an dem öffentlichen „Eschenweg“, der endgültig ausgebaut ist.</p> <p>Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch werden von der Stadt Moers nicht mehr erhoben.</p> <p>Im Falle einer beitragsfähigen Erneuerung, Erweiterung oder sonstigen Verbesserung der öffentlichen Straße Eschenweg sind die dann von dieser Straße Vorteile habenden Grundstücke mit einem Straßenbaubeitrag gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen zu belasten. Zum aktuellen Zeitpunkt werden diese Kosten zu 100% vom Land NRW getragen (vgl. <u>Anlage 6</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 2.9).
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	<p>In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind.</p> <p>Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</p>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Stadt- und Umweltplanung, Bauaufsicht - vom 08.10.2024 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. <u>Anlage 7</u>).



Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

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

Denkmalschutz:

Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalliste der Stadt Moers vom 07.11.2024 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen, Fachdienst Wohnen - vom 10.10.2024 wird bescheinigt, dass für das Bewertungsobjekt keine öffentlichen Mittel gewährt worden sind (vgl. Anlage 8).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportaal „geoportal“ vom 07.11.2024 stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Moers für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportaal „geoportal“ vom 07.11.2024 liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des seit dem 02.11.1986 rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplanes Nr. K6_O.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes u.a.: „Reines Wohngebiet (WR), eingeschossige Bebauung (I), Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4, offene Bebauung (o) und Baufenster“ fest.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

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

Anmerkung:

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



4. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 12).

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 beim Ortstermin anwesenden Miteigentümerin oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass keine Möglichkeit zur Besichtigung des Spitzbodens bestand.

4.1 Gebäudedaten

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus - 1 Wohneinheit - freistehend - unterkellert - Kellergeschoss überwiegend wohnbaulich ausgebaut - zu Wohnzwecken eigengenutzt - 1-geschossig
Baujahr:	1971 ¹
Modernisierungsmaßnahmen:	Gemäß plausiblen Angaben der beim Ortstermin anwesenden Miteigentümerin sind nach dem Erwerb im Jahr 2015 folgende Maßnahmen an der Immobilie ausgeführt worden: <ul style="list-style-type: none">• Neue Fensteranlagen• Neue Haustür• Erneuerung der Elektrik• Modernisierung der Bäder• Modernisierung des Innenausbau• Wohnbaulicher Ausbau von Kellerbereichen
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Wohnfläche:	In der Bauakte ist die Wohnfläche mit 104,15 m ² angegeben (vgl. <u>Anlage 9</u>).
Garage:	Die seitlich angebaute Garage ist ca. 8,10 m lang und 4,80 m breit. Sie ist massiv errichtet worden, verklankert, hat ein Holzschiebetor, einen rückwärtigen Ausgang zum Garten und Stromanschluss.

¹ Gemäß Schlußabnahme



In der Garage befindet sich die Auszugstreppe zum Spitzboden, die jedoch aufgrund von Gegenständen unter der Treppe nicht zu öffnen war.

4.2 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 10)

Raumaufteilung:	KG: Flur Vorräte Bad Büro Kinderzimmer Gästezimmer Heizungsraum Öltankraum
	EG: Diele / Flur Gäste-WC Kinderzimmer Bad Schlafzimmer Wohn-/ Esszimmer Küche
	SB: vermutlich Abstellbereich

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.

Der Keller wurde überwiegend wohnbaulich ausgebaut. Dafür wurden tlw. Wände entfernt und Wände neu gezogen. Im rückwärtigen Gebäudebereich wurde das Grundstück abgeböscht.

Im Erdgeschoss wurde die Küche um den Bereich des ursprünglichen Wirtschaftsraumes vergrößert.

Der Grundriss ist zweckmäßig.

Die Belichtung und Besonnung im Erdgeschoss ist gut.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stampfbeton ohne Bewehrung
Kellerwände:	Kalksandsteine
Umfassungswände:	Bims-Hohlblocksteine
Außenverkleidung:	Klinker / gelblich
Innenwände:	Tlw. Kalksandstein, tlw. Bimsbetonstein
Innenwandbeläge:	KG: tlw. mit Putz und Anstrich, überwiegend Tapete



	EG: Tlw. Klinker, tlw. Putz mit Anstrich, ansonsten Tapete Sanitäre Räume: raumhoch gefliest
Geschossdecken:	Filigran-Decken
Treppenaufgang:	Massive Treppe vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss, Natursteinbelag, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf
Fußbodenbeläge:	Sowohl überwiegend im Kellergeschoss als auch im Erdgeschoss einheitliche, großformatige, helle Bodenfliesen mit teilweise schwarzen Einlegern.
Deckenflächen:	Tlw. Raufaser mit Anstrich, tlw. Akustikdecke, tlw. Putz mit Anstrich, tlw. mit eingebauten Strahlern
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit dreifacher Verglasung, abschließbare Oliven, alle Fenster mit elektrischen Rollläden
Türen:	Eingang: Kunststofftüre mit Lichtausschnitten, außen grau und innen weiß; rechts und links neben der Tür: verzierte Glasbausteine Innen: Glatte, braune Holztüren mit Holzzargen Keller: Wie übrige Geschosse.
Elektroinstallation:	Zeitgemäße Ausstattung; Satellitenanlage
Sanitärinstallation:	KG / Bad: Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Bidet, Waschtisch, Dusche mit Glasabtrennung, Whirlpool Badewanne, Bodenfliesen, Wände raumhoch gefliest, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, gute Qualität EG / Gäste-WC: Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Waschtisch, Bodenfliesen, Wände raumhoch gefliest, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, gute Qualität EG / Bad: Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Urinal, Waschtisch, Dusche mit Glasabtrennung, Bodenfliesen, Wände raumhoch gefliest, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, gute Qualität
Küchenausstattung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:	Zentralheizung mit Öl aus 1992; geschweißter Öltank (leer); Fußbodenheizung im Keller- und Erdgeschoss



Warmwasserversorgung: Zentral über Heizung

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

4.4 Dach

Dachform: Satteldach, Kehlbalkendach, ca. 15 ° Dachneigung

Dacheindeckung: Tonziegel / dunkel, vermutlich nur Spannbahn ohne wesentliche Dämmung

Dachrinnen und Fallrohre: Zink

4.5 Besondere Bauteile

Eingangsüberdachung
Kamin
Abgeböschter Bereich (rückwärtig, u.a. vor Büro)
Überdachung hinter der Garage

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Kabel- und Telefonanschluss;
Terrasse;
Pflasterungen vor dem Haus (Zuwegung, Zufahrt zur Garage);
Steinvorgarten mit vereinzelt Pflanzten;
Rasenfläche,
Holzhaus und weiteres Nebengebäude

4.7 Zustand

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

Beim Ortstermin waren keine wesentlichen Mängelstände bis auf die Nachfolgenden sichtbar:

- Tlw. Anstrichbedarf an Innenwänden
- Tlw. Tapezierarbeiten
- Abgetrocknete Feuchtigkeitsstellen im Kellerbereich
- Silikonfugen sind tlw. erneuerungsbedürftig
- Geringfügiger Schimmel an der Decke im EG-Bad
- Fehlende Rauchmelder
- Garagentor ist anstrichbedürftig
- Garten und Vorgarten sind verwildert



Wirtschaftliche Wertminderung: Keine Wertminderungen, die nicht baujahrstypisch wären

Anmerkung:

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

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

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

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

4.8 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten:

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

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

4.9 Allgemeinbeurteilung

Die Immobilie befindet sich in einer normalen, jedoch immissionsbelasteten Wohngegend von Moers, im Stadtteil Vennikel.

Das Einfamilienhaus mit Garage ist ca. im Jahr 1971 erbaut worden. Die jetzigen Eigentümer haben nach dem Erwerb im Jahr 2015 viele Maßnahmen an der Immobilie durchgeführt.

Dabei wurde auch der überwiegende Teil des Kellergeschosses, jedoch ohne entsprechende, behördliche Genehmigung wohnbaulich ausgebaut.



Der Grundriss ist zweckmäßig.

Das Gebäude ist bis auf die im Kapitel 4.7 aufgeführten Mängel in einem ordentlichen Zustand.

Die Vermarktungsmöglichkeit wird als durchschnittlich eingestuft.

5. Verkehrswertermittlung

für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück

in 47447 Moers, Eschenweg 3.

Grundstück: Gemarkung Kapellen Flur 5 Flurstück 1033, groß 857 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Kapellen, Blatt 1044

zu dem Wertermittlungstichtag: 05.11.2024

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 Vergleichsverfahren 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 Werteinfluss beizumisst, 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. 30

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024: 300,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Moers
Postleitzahl	= 47447
Gemarkung	= Kapellen
Ortsteil	= Vennikel
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= I-II



Geschoßflächenzahl = 0,6
Tiefe = 30 m

Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Moers
Postleitzahl	= 47447
Gemarkung	= Kapellen
Ortsteil	= Vennikel
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= I
Geschoßflächenzahl	= < 0,6
Tiefe (ca.)	= 37,7 m
Bewertungsstichtag	= 05.11.2024

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

Grundstückstiefe

Das Bewertungsgrundstück ist tiefer als 30 m. Gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Moers werden hausnahe unbebaute Grundstücke, die nicht selbständig bebaubar sind, je nach Lage und Einzelfall zwischen 20 bis 35 % des jeweiligen Bodenricht- bzw. Vorderlandwertes gehandelt. Aufgrund der Lage, der Größe und der Immissionsbelastung wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Ansatz von 20 % für sachgerecht eingestuft.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück liegt am Rande der Bodenrichtwertzone. Die Immissionsbelastung ist für die Richtwertzone nicht typisch und somit nicht bereits im Bodenrichtwert eingepreist.

Der Umstand wird bei der Wahl des Sachwertfaktors berücksichtigt.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2024) bis zum Wertermittlungsstichtag (05.11.2024) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

Baulandbereich: $(22,8 \text{ m} * 30 \text{ m}) * 300,-- \text{ €/m}^2 = 205.200,-- \text{ €}$

Hausnaher Garten: $(857 \text{ m}^2 - (22,8 \text{ m} * 30 \text{ m})) * 300,-- \text{ €/m}^2 * 0,20 = 10.380,-- \text{ €}$



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 Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Lfd. Nummer der Eintragung 4:
„Insolvenzverfahren“

Lfd. Nummer der Eintragung 5:
„Zwangsversteigerung“

Lfd. Nummer der Eintragung 6:
„Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft“

Den Eintragungen werden im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussenden Bedeutungen zugemessen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu:

205.200,00 € + 10.380,00 € = 215.580,-- € =

rd. 215.600,-- €

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 Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder



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

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

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

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

Für 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 Gebäude wurde im Jahr 1971 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 die durchgeführten Maßnahmen zu berücksichtigen, die die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer verlängert haben (vgl. Kapitel 4.1).

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

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

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

Modernisierungsgrad:

0 bis 1 Punkt

2 bis 5 Punkte

6 bis 10 Punkte

11 bis 17 Punkte

18 bis 20 Punkte

= nicht modernisiert

= kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

= mittlerer Modernisierungsgrad

= überwiegend modernisiert

= umfassend modernisiert

Die Summe von 7 Punkten ist dem „mittleren Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

Für Objekte mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 53 Jahren, ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer nach dem Modell



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

von rd. 37 Jahren.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unter Anwendung des Punkterasters eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von

37 Jahren / Wohnhaus

unterstellt.

Das so genannte fiktive Baujahr² ist demnach: 1981

Für die Garage wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von

20 Jahren / Garage

angenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

² 2024 + 37 - 80 = 1981



Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden berücksichtigt durch:

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

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (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 Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes erforderlich sind. Teilweise sind die Mängelstände in der Alterswertminderung bei der Wertermittlung enthalten. Darüber hinaus wird pauschal ein Betrag in Höhe von 5.000,- € in der Wertermittlung angesetzt.

Es sei darauf hingewiesen, dass dieser Ansatz die Reaktion des durchschnittlich handelnden, wirtschaftlichen denkenden Marktteilnehmers auf die Mängelstände darstellt und nicht identisch mit tatsächlich aufzuwendenden Instandhaltungskosten sein muss.

Kellerausbau

Der Keller ist überwiegend wohnbaulich ausgebaut.

Eine Genehmigung liegt nicht vor. Eine verbindliche Aussage der Genehmigungsbehörde, ob der Ausbau nachträglich genehmigungsfähig wäre, ist nur zu erhalten, wenn eine förmliche Anfrage gestellt werden würde.

Dies ist jedoch nicht Aufgabe des Sachverständigen. Andererseits kann ohne Würdigung der rechtlichen Gegebenheiten keine sachgemäße Wertermittlung erfolgen. Daher müssen im Rahmen der Gutachtenerstellung plausibel erscheinende Annahmen getroffen



werden.

Aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften wird es als nicht unwahrscheinlich eingestuft, dass eine Genehmigung zum dauerhaften Aufenthalt von der Stadt Moers nicht erteilt werden wird.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ergeben, dass die Annahme unzutreffend ist, wäre das Gutachten bezüglich dieses Sachverhaltes zu modifizieren.

Der durchschnittlich handelnde, wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer wird den Ausbauten dennoch einen Wert zumessen, der jedoch nicht die Höhe für einen genehmigten Ausbau hat.

Unter Berücksichtigung der üblichen Ausbaurkosten, der Alterswertminderung der gesamten Immobilie wird der Kellerausbau mit einem Zuschlag in Höhe von 7.500,--€ in die Wertermittlung eingestellt.

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: 1,03

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.



Das Bewertungsobjekt ist nicht unerheblichen Immissionen ausgesetzt ist. Es wurde in der Wertermittlung vorerst der Bodenrichtwert, der für die gesamte Richtwertzone gilt, angesetzt. Das Bewertungsobjekt liegt jedoch am Rand der Zone, die anders als andere Bereiche der Zone eine deutlich höhere Immissionsbelastung hat. Diesem Umstand ist bei der Wahl des Sachwertfaktors Rechnung zu tragen.

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

0,95

geschätzt.

Normalherstellungskosten 2010

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

Brutto-Grundfläche (BGF)

rd. 402,0 m² / Einfamilienhaus

rd. 36,5 m² / Garage

Hinweis:

Die Brutto-Grundflächen-Berechnung (vgl. Anlage 11) wurde mit einem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeitsgrad anhand vorliegender Bauzeichnungen durchgeführt. Teilweise können sich aus wertermittlungstechnischen Gründen Abweichungen von der DIN-Norm ergeben.

Baujahr des Gebäudes:

1971

Der Gebäudetyp 1.02 „Freistehendes Einfamilienwohnhaus“ (Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes 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 1.02

- freistehend: Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss -

Standardstufe	Kostenkennwert
1	545,--€/m ²
2	605,--€/m ²
3	695,--€/m ²
4	840,--€/m ²
5	1.050,--€/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 rd. 710,--€/m² BGF

Die Normalherstellungskosten der Garage werden aufgrund der Bauweise mit: 365,--€/m² BGF angesetzt.



Ermittlung des Sachwertes (nach NHK 2010 und ImmoWertV)

<u>Gebäude</u>	<u>Wohnhaus</u>	<u>Garage</u>
Berechnungsbasis		
Brutto-Grundfläche	402 m ²	36,5 m ²
Angepasste Normalherstellungskosten (inkl. BNK) Basisjahr 2010	* 710,00 €/m ²	* 365,00 €/m ²
Von den NHK nicht erfasste Bauteile		
- Eingangsüberdachung, Abböschung, Terrassenüberdachung, Kamin	+ 8.000,00 €	./.
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Basis 2010)	293.420,00 €	13.322,50 €
Regionalfaktor	* 1,0	* 1,0
Baupreisindex (aktuell):	* 1,84	* 1,84
Durchschnittliche Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag 05.11.2024	539.892,80 €	24.513,40 €
Alterswertminderung		
- Jahre Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	60 Jahre
- Jahre Restnutzungsdauer	37 Jahre	20 Jahre
- Alterswertminderungsfaktor	* 0,4625	* 0,333
Zeitwert	249.700,42 €	8.171,13 €
Wert der Außenanlagen (pauschal 3,0 %)	+ 7.491,01 €	
Sonstige Anlagen	+ 0,00 €	
Bodenwert / Bauland	+ 205.200,00 €	
Vorläufiger Sachwert (inkl. Garage)	470.562,56 €	
Sachwertfaktor	* 0,95	
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	447.034,43 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Erforderliche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes	- 5.000,00 €	
• Zuschlag Ausbau Keller	+ 7.500,00 €	
Bodenwert / Hausgartenfläche	+ 10.380,00 €	
Sachwert	459.914,43 €	



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.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften ergibt sich für die zu bewertende Immobilie ein Wert von rd. 435.000,--€. Dieser Wert weicht nur um rd. 5,5 % von dem differenziert ermittelten Wert ab.

Die Plausibilisierungsprüfung stützt das Ergebnis des Sachwertverfahrens.

5.5 Verkehrswert (Marktwert)

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

Der marktangepasste Sachwert des Grundstücks beträgt

rd. 459.900,-- €.

Das Ergebnis wurde plausibilisiert.

Als Verkehrswert wird der gerundete Sachwert festgesetzt.



Der
Verkehrswert (Marktwert)

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

in **47447 Moers, Eschenweg 3**

Grundstück: Gemarkung Kapellen Flur 5 Flurstück 1033, groß 857 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Kapellen, Blatt 1044

wird zum Wertermittlungstichtag **05.11.2024** mit

460.000,-- EURO

in Worten: vierhundertsechzigtausend 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 20.11.2024

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.



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: August 2024, 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 2024

Stichtag: 01.01.2024

[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: Bergbau	2 Seiten
Anlage 6: Anliegerbescheinigung	1 Seite
Anlage 7: Auszug / Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anlage 8: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 9: Wohnfläche	1 Seite
Anlage 10: Grundrisse	1 Seite
Anlage 11: BGF-Berechnung	1 Seite
Anlage 12: Fotos	3 Seiten