



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

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail Kontakt@kr-ibo.de

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

Datum: 31.03.2025

Az.: G 1201-2024

Gericht: 30 K 20/24

GUTACHTEN

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

für das mit einem **abrissbedürftigen Bungalow** und **einer Doppelgarage**
bebaute Grundstück in

47445 Moers, Liebrechtstraße 33

Grundstück: Gemarkung Repelen Flur 43 Flurstücke 213, 214, 217, groß 2.055 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Repelen, Blatt 1363

Der **Verkehrswert (Marktwert)** wurde zum Stichtag 11.02.2025 ermittelt mit:

435.000,-- 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	3
2.1	Auftraggeber	3
2.2	Grund der Bewertung	3
2.3	Auftragsinhalt	3
2.4	Bewertungsobjekt	4
2.5	Eigentümer	4
2.6	Ortsbesichtigung	4
2.7	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	4
2.8	Kataster	5
2.9	Grundbuch	5
3.	Grundstücksbeschreibung	6
3.1	Umgebung	6
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	6
3.3	Gestalt, Form und Untergrund	6
3.4	Erschließungszustand	8
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	12
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	15
5.3	Freilegung / Liquidation	18
5.4	Verkehrswert (Marktwert)	19
6.	Literaturverzeichnis	21
7.	Verzeichnis der Anlagen	22

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

- Grundbuchauszug (beglaubigt) vom 21.11.2024
- Bauakteneinsicht vom 12.12.2024
- Liegenschaftskarte vom 16.12.2024
- Planungsrecht (Einsicht) vom 11.02.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 16.12.2025
- Erschließungsbeiträge (Auskunft) vom 17.12.2024
- Wohnungsförderung (Auskunft) vom 19.12.2024
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 08.01.2025
- Bergbaueinfluss (Auskunft) vom 13.12.2024
- Denkmalliste (Einsicht) vom 11.02.2025
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Bungalow mit Doppelgarage Das Objekt ist abbruchreif.
Ortstermin	11.02.2025
Wertermittlungsstichtag	11.02.2025
Baujahr (rd.)	1969
Wohnfläche (rd.)	195 m ²
Grundstücksgröße	2.055 m ²
Bodenwert (rd.)	504.800,-- €
Liquidationswert (rd.)	434.800,-- €

Verkehrswert (Marktwert) 435.000,-- €

2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Moers in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 06.12.2024).

2.2 Grund der Bewertung

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.3 Auftragsinhalt

Erstattung eines Gutachtens über den Wert der Immobilie.

Darüber hinaus wird gebeten, das im Grundbuch eingetragene Recht Abt. II Nr. 2 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG zu bewerten und die Bewertung nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten dem Gericht mitzuteilen.

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Dabei ist mitzuteilen, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.



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

2.4 Bewertungsobjekt

Gemäß Unterlagen aus der Bauakte bei der Stadt Moers wurde der Flachdachbungalow mit Bauschein Nr. 402/67 vom 30.04.1968 errichtet.

Die Schlußabnahme war am 02.04.1969.

Die Immobilie steht seit längerer Zeit, vermutlich ca. 6 Jahre, leer.

Der Strom ist abgestellt; die Immobilie ist nicht beheizt.

2.5 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.6 Ortsbesichtigung

Es konnte die komplette Immobilie am 11.02.2025 von dem Sachverständigen unter Anwesenheit eines Mitarbeiters des Zwangsverwalters besichtigt werden.

Da der Strom abgestellt war, mussten Teilbereiche mit einer Taschenlampe ausgeleuchtet werden.

Das Flachdach konnte wegen fehlender Aufstiegsmöglichkeit nicht von oben in Augenschein genommen werden.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

2.7 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

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

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

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 11.02.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (11.02.2025).



2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Repelen	43	213	Hof- und Gebäudefläche, Liebrechtstraße	327 m ²
2	Repelen	43	214	Hof- und Gebäudefläche, Liebrechtstraße 33	1.693 m ²
3	Repelen	43	217	Liebrechtstraße, Gebäude- und Freifläche	35 m ²

2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Moers Grundbuch von Repelen Blatt 1363

(beglaubigter Auszug vom 21.11.2024)

Bestandsverzeichnis:

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 2 / betroffenes Flurstück 214:

Wegerecht als Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Repelen Blatt 0672 eingetragenen Grundstücks Nr. 20 unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. August 1967 eingetragen am 15. September 1970.

Lfd. Nummer der Eintragung 6 / betroffene Flurstücke 213, 214 und 217:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Moers, 30 K 20/24).
Eingetragen am 09.10.2024.

Lfd. Nummer der Eintragung 7 / betroffene Flurstücke 213, 214 und 217:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Moers, 30 K 4/24).
Eingetragen am 09.10.2024.

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 nordwestliche des Zentrums von Moers im Stadtteil Uftort. Das Zentrum von Moers ist ca. 2 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.
Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:	Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.
Öffentliche Verkehrsmittel:	In der Nähe befinden sich Bushaltestellen u.a. auf der Kampstraße und Rheinberger Straße.
Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Überwiegend 1 bis 2-geschossige Wohnbebauung mit Flachdach und Satteldach
Wohnlage:	Gute Wohnlage ¹
Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine störenden Immissionen erkennbar.

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

Straßenfront:	ca. 28,5 m
mittlere Tiefe:	ca. 79,0 m
Grundstücksgröße:	2.055 m ²
Grundstückszuschnitt:	Der Grundstückszuschnitt ist bis darauf, dass sich das Grundstück im hinteren Grundstücksbereich geringfügig verjüngt, fast rechteckig

¹ Gemäß Mietspiegel ist eine **gute Wohnlage** durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung in zwei- oder mehrgeschossiger Bauweise, in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr gekennzeichnet. Außerdem können Wohnungen in Kerngebieten mit besonderen Lagevorteilen den guten Wohnlagen zugeordnet werden.



Grenzverhältnisse:	Die Baulichkeiten sind freistehend errichtet worden.
Topographische Grundstückslage:	Bis auf einen Grundstücksversatz nach unten im hintersten Grundstücksbereich, fast eben.
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme. Hinter dem Grundstück verläuft der Moersbach, der ein gewisses Überschwemmungsrisiko darstellt, welches jedoch für den Grundstücksbereich typisch ist.
Altlasten:	Gemäß Schreiben des Kreises Wesel - Koordinationsbereich 66-1-1, Abfall, Altlasten, Bodenschutz und Abgrabungen - vom 08.01.2025 ist das Bewertungsobjekt zurzeit nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor (vgl. <u>Anlage 4</u>).
Bergbau:	Mit Schreiben vom 13.12.2024 hat die RAG Aktiengesellschaft mitgeteilt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich der Berechtsame „Rheinpreußen“ verliehen auf Steinkohle, der RAG Aktiengesellschaft liegt. Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass das Bewertungsobjekt in einem Bereich liegt, der dem Stillstandsbereich der RAG AG zuzuordnen ist. Es werden keine Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit für erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde vor 1969 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden. Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind nicht bekannt. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG AG ist auszuschließen (vgl. <u>Anlage 5</u>).



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

3.4 Erschließungszustand

Straßenart: Innerörtliche Erschließungsstraße;
im Zufahrtbereich für Kraftfahrzeuge bis auf Anlieger gesperrt;
im Bereich des Bewertungsobjektes: Spielstraße

Straßenausbau: Fahrbahn mit Betonverbundsteinen befestigt, gemeinsame Fläche für Pkws, Fahrräder und Fußgänger; Straßenbeleuchtung; einige Pkw-Stellflächen im öffentlichen Straßenraum

Verkehrsdichte: Gering, meist Anliegerverkehr

Höhenlage zur Straße: Eben

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel

Abgaben und Erschließungsbeiträge: Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Vermessung, Straßen und Verkehr, Fachdienst Straßen- und Verkehrsrecht - vom 17.12.2024 liegt das Bewertungsobjekt an der öffentlichen „Liebrechtstraße“, die endgültig ausgebaut ist.
Erschließungsbeträge für die erstmalige Herstellung der Straße werden von der Stadt Moers nicht erhoben (vgl. Anlage 6).
Das Bewertungsobjekt ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB einzustufen.

3.5 Rechte und Belastungen

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

Anmerkung: *Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.*



Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Stadt- und Umweltplanung, Bauaufsicht - vom 16.12.2024 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage 7).

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

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

Denkmalschutz:

Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalliste der Stadt Moers vom 11.02.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen, Fachdienst Wohnen - vom 19.12.2024 wurden für das Bewertungsobjekt keine öffentlichen Mittel gewährt (vgl. Anlage 8).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 11.02.2025 stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Moers den vorderen Bereich des Bewertungsgrundstücks Wohnbaufläche und für den hinteren Bereich Grünfläche dar (vgl. Anlage 9).
Südwestlich angrenzend ist ein Landschaftsschutzgebiet, in dem u.a. der Moersbach verläuft.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 11.02.2025 liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 124_4.AE (vgl. Anlage 9).
Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes u.a.: „Allgemeines Wohngebiet (WA), eingeschossige Bebauung (I), Einzel- und Doppelhäuser, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3 und ein 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 oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

4.1 Gebäudedaten

Gebäudeart:

Einfamilienwohnhaus / Bungalow
- 1 Wohneinheit
- freistehend
- unterkellert
- 1-geschossig

Baujahr:

Die Schlußabnahme des Bauprojekt erfolgte im Jahr 1969.

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:

Augenscheinlich sind an der Immobilie seit der Errichtung, bis auf einen neuen Heizungs Brenner, keine durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden, welche die Restnutzungsdauer verlängert hätten.

Instandhaltungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahrzehnten vermutlich auch nicht ausgeführt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Wohnfläche / Nutzfläche:

In der Bauakte ist die Wohnfläche mit rd. 195 m² und die Nutzfläche mit rd. 56 m² angegeben (vgl. Anlage 11).

Garage:

Massivbau, Flachdach, verklindert, ca. 6 Meter * 6 Meter groß, Heizung, seitliche Holzeingangstür, an den Bungalow angebaut.



4.2 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 10)

Raumaufteilung:	KG: Diverse Räumlichkeiten, wie u.a. Diele, Hobbyräume, Vorratsräume, Hauswirtschaftsraum, Schwimmhalle, Sauna, Umkleideraum, Trockenraum, Kellerraum, Spielraum, Räume für Heizung und Tank
	EG: Diele, Garderobe, Büro, Schlafzimmer, Kinderzimmer, WC, Elternzimmer, Ankleidezimmer, Bad, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Innenhof.

Die Grundrissituation entspricht den genehmigten Bauunterlagen.

Der Bungalow ist keine „Standard-Immobilie“. Der Grundriss ist individuell und zweckmäßig.

Die Belichtung und Besonnung sollten, wenn die Bepflanzungen im Außenbereich auf ein übliches Maß zurückgeschnitten werden, überwiegend, teilweise durch Lichtkuppeln, okay sein.

Jedoch ist das Wohnzimmer durch viele, dunkel gestrichene Holzelemente eher dunkel.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Keine Aussage möglich
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Hohllochziegel
Außenverkleidung:	Klinker / weißer Anstrich
Sockel:	Wie aufgehendes Mauerwerk
Innenwände:	Tragende Wände in Kalksandstein; nicht tragende Wände aus Ytong
Innenwandbeläge:	Tlw. Klinker mit Anstrich, tlw. Tapete, tlw. Putz, roter Objektspiegel in der Küche
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppenaufgang:	Holzstufen-Treppe ins Kellergeschoss
Fußbodenbeläge:	Im Erdgeschoss überwiegend Naturschieferboden, im Kellergeschoss: überwiegende PVC-Auslegware
Deckenflächen:	Viele Deckenflächen sind mit Holzpaneelen verkleidet.



Fenster:	Holzrahmenfenster; zur Grundstücksvorderseite mit Einfachverglasung; ansonsten Isolierverglasung; tlw. Rollläden; tlw. Glasbausteine; große Schiebelelemente zur Gartenseite
Türen:	Eingang: Holzrahmentüre mit großflächigem Glaseinsatz und großem, seitlichen Glaselement Innen: Tlw. Glastüren
Elektroinstallation:	Baujahrstypische Ausstattung
Sanitärinstallation:	<u>EG / WC:</u> Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Mosaikbodenfliesen, rosa Wandfliesen, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, insgesamt nicht mehr neuzeitlichen Anforderungen entsprechend <u>EG / Bad:</u> Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, zwei Waschbecken, Bidet, Badewanne, Dusche mit Glasbausteinabtrennung, schwarze Boden- und Wandfliesen, beige Sanitäreinrichtungsgegenstände, insgesamt nicht mehr neuzeitlichen Anforderungen entsprechend <u>KG / Sanitär neben Sauna:</u> Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Dusche mit Glasbausteinabtrennung, helle Boden- und Wandfliesen, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, insgesamt nicht mehr neuzeitlichen Anforderungen entsprechend
Küchenausstattung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:	Zentralheizung mit Öl; geschweißter Stahlöltank; tlw. Rippenheizkörper, tlw. Flächenheizkörper, im Wohnzimmer: Unterflurheizkörper
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizung
Anmerkung:	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

4.4 Dach

Dachform:	Flachdach als Warmdach mit 2 ° Dachneigung; Attika mit Holz verkleidet
Dacheindeckung:	6 cm Kork mit Organitekt-Deckung; vereinzelte Lichtkuppeln



Dachrinnen: Kunststoffrohre, innenliegend

4.5 Besondere Bauteile

Überdachter Zugangsbereich
Kellerausgangstreppe
Schwimmbad (im Keller)
Sauna
Kamin
Markise

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Kabel-, und Telefonanschluss;
Terrasse;
zahlreiche Anpflanzungen;
Wege mit Waschbetonplatten und Natursteinen befestigt

4.7 Zustand

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

Die Immobilie ist in einem sehr schlechten, vernachlässigten, unbewohnbaren Zustand.

Exemplarisch sind folgende Missstände aufgezeigt:

- Fassaden haben überall Grünspan angesetzt
- Total verzogene Eingangstür
- Vielen Schimmelstellen verteilt über das gesamte Gebäude
- Unangenehmer Geruch im gesamten Gebäude
- Viele Holzdecken sind schimmelig und hängen durch
- Sanitäre Einrichtungen entsprechen nicht neuzzeitlichen Anforderungen
- Elektrische Anlage aus dem Baujahr
- Rückwärtige Attikaverkleidung fehlt
- Außenbereich ist, obwohl der Zwangsverwalter schon hat viele Arbeiten durch Gärtner machen lassen, noch immer verwildert.

Anmerkung:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Rohrlochfraß sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien (Gebäudeschadstoffe wie z.B. Holzanstriche) 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 guten, ruhigen Wohngegend von Moers im Stadtteil Uftorf.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind kurzfristig erreichbar.

Der Bungalow mit Doppelgarage wurde im Jahr 1969 erbaut.

Augenscheinlich sind an der Immobilie seit der Errichtung, bis auf einen neuen Heizungsbrenner, keine durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden, welche die Restnutzungsdauer verlängert hätten.

Instandhaltungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahrzehnten vermutlich auch nicht ausgeführt.

Die Immobilie steht seit längerer Zeit, vermutlich ca. 6 Jahre, leer.

Der Strom ist abgestellt; die Immobilie ist nicht beheizt.

Die Immobilie ist daher einem sehr schlechten, vernachlässigten, unbewohnbaren Zustand.

Wegen der vielen Missstände wird auf die Aufzählung im Kapitel 4.7 Bezug genommen.

In der direkten Nachbarschaft - Hausnummer 33; in der Liegenschaftskarte ist noch der Altbestand eingetragen - ist eine ähnliche Immobilie abgerissen worden und wird durch einen Neubau ersetzt.



Bei dem Zustand des Bewertungsobjektes und den weiteren objektspezifischen Eigenschaften wird jeder wirtschaftlich denkende, durchschnittlich handelnde Marktteilnehmer aufgrund der Restriktionen, denen man sich bei einer Kernsanierung unterwerfen müsste, den Baulichkeiten keinen Wert mehr zumessen und für eine Folgenutzung von einem Abriss des Gebäudes und einen anschließenden Neubau ausgehen.

5. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **abrissbedürftigen Bungalow** und **einer Doppelgarage** bebaute Grundstück in

in 47445 Moers, Liebrechtstraße 33.

Grundstück: Gemarkung Repelen Flur 43 Flurstück 213, 214, 217, groß 2.055 m²
Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Repelen, Blatt 1363

zu dem Wertermittlungsstichtag: 11.02.2025

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird jeder durchschnittlich handelnde, wirtschaftlich denkende Erwerber das Grundstück freilegen lassen und neu bebauen, da die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind. Es handelt sich dementsprechend um den so genannten Liquidationswert.

Der Wert des Grundstücks, genauer ausschließlich des Grund und Bodens, wird bestimmt durch den Wert des freigelegten Grundstücks und den Abbruch und Entsorgungskosten für die aufstehenden Baulichkeiten.

Auf dem freigelegten Grundstück kann anschließend gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. Kapitel 3.6) unter Berücksichtigung des Bauordnungsrechts u.a. gebaut werden.

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. 244

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024: 390,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Moers
Postleitzahl	= 47445
Gemarkung	= Repelen
Ortsteil	= Ufort
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	= 47445
Gemarkung	= Repelen
Ortsteil	= Ufort
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= I
Geschoßflächenzahl ²	= 0,2
Tiefe	= 79 m
Bewertungsstichtag	= 11.02.2025

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

² Bezogen auf die Flurstücke 213 und 214



Grundstückstiefe

Das Bewertungsgrundstück ist deutlich tiefer als 30 m. Gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Moers werden hausnahe unbebaute Grundstücke, die nicht selbständig bebaubar sind und in der Regel ab ca. 30 m Grundstückstiefe beginnen, je nach Lage und Einzelfall zwischen 20 bis 35 % des jeweiligen Bodenricht- bzw. Vorderlandwertes gehandelt.

Aufgrund des Baurechts wird für die Baulandfläche eine Grundstücksgröße von 945 m² angesetzt.

Wegen der Lage und Größe wird im vorliegenden Bewertungsfall für die hausnahe unbebaute Grundstücksfläche ein Ansatz von 30 % des Bodenrichtwertes für sachgerecht eingestuft.

Dabei wird ein Teil der hausnahen Gartenfläche wie vorgezogenes Hinterland behandelt, da die Baulichkeit erst tiefer auf dem Grundstück beginnt.

Qualität

Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster (vgl. Anlage 2) sieht es so aus, als ob das Flurstück 217 die Qualität „Straßenland“ hätte.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. Anlage 9) ergibt sich jedoch, dass das keilförmige Flurstück 217 nicht als Straßenlandfläche einzustufen ist.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2024) bis zum Wertermittlungsstichtag (11.02.2025) erscheint sachgerecht. Der Bodenrichtwert wird um 5,--€/m² erhöht.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$945 \text{ m}^2 * 395,--\text{€/m}^2 + (2.055 \text{ m}^2 - 945 \text{ m}^2) * 395,--\text{€/m}^2 * 0,3 = 504.810,-- \text{ €}$$

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 drei Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Lfd. Nummer der Eintragung 2 / betroffenes Flurstück 214:

„Wegerecht als Grunddienstbarkeit“

Auftragsgemäß wird die Bewertung nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten dem Gericht mitgeteilt.

Lfd. Nummer der Eintragung 6 / betroffene Flurstücke 213, 214 und 217:

„Zwangsversteigerung“



Lfd. Nummer der Eintragung 7 / betroffene Flurstücke 213, 214 und 217:
„Zwangsverwaltung“

Den Eintragungen Nrn. 6 und 7 werden im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussenden Bedeutungen zugemessen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 504.810,--€ = **rd. 504.800,-- €**

5.3 Freilegung / Liquidation

Bei dem Zustand der Immobilie wird jeder wirtschaftlich denkende, durchschnittlich handelnde Marktteilnehmer den Baulichkeiten keinen Wert mehr zumessen und für eine Folgenutzung von einem Abriss der Gebäude und einem anschließenden Neubau ausgehen.

Es handelt sich dementsprechend um den so genannten Liquidationswert.

Der Wert des Grundstücks, genauer ausschließlich des Grund und Bodens, wird bestimmt durch den Wert des freigelegten Grundstücks und den Abbruch und Entsorgungskosten für die aufstehenden Baulichkeiten.

Auf dem freigelegten Grundstück könnte gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gebaut werden.

Der umbaute Raum der Immobilie beträgt gemäß Bauakte ca. 2.000 m³. Der Wert wurde auf Plausibilität geprüft.

Die Abbruchkosten einschließlich Abfuhr und Entsorgung werden unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften, jedoch ohne Einholung von Angeboten, auf rd. 35,-- €/m³ geschätzt.

Dabei wird unterstellt, dass keine Gebäudeschadstoffe vorhanden sind und das der Abbruch, die Abfuhr und die Entsorgung der übrigen Baulichkeiten auf dem Grundstück enthalten sind.

Ermittlung des „Liquidationswertes“

Bodenwert	+ 504.810,00 €
Abbruch, Abfuhr, Entsorgung 2.000 m ³ * 35,-- €/m ³ =	<u>- 70.000,00 €</u>
Liquidationswert	434.810,00 €



5.4 Verkehrswert (Marktwert)

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."

Im vorliegenden Bewertungsfall wird jeder durchschnittlich handelnde, wirtschaftlich denkende Erwerber das Grundstück freilegen lassen und neu bebauen, da die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind. Dementsprechend wurde der so genannte Liquidationswert ermittelt.

Der Wert des Grundstücks, genauer ausschließlich des Grund und Bodens, ist durch den Wert des freigelegten Grundstücks und den Abbruch und Entsorgungskosten für die aufstehenden Baulichkeiten zu 434.810,00 € bestimmt worden.

Als Verkehrswert wird der gerundete Liquidationswert festgesetzt.



Der
Verkehrswert (Marktwert)

für das mit einem **abrissbedürftigen Bungalow** und **einer Doppelgarage** bebaute Grundstück in

in **47445 Moers, Liebrechtstraße 33**

Grundstück: Gemarkung Repelen Flur 43 Flurstück 213, 214, 217, groß 2.055 m²
Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Repelen, Blatt 1363

wird zum Wertermittlungsstichtag **11.02.2025** mit

435.000,-- EURO

in Worten: vierhundertfünfunddreißigtausend EURO

geschätzt.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Erwerb von einem Liquidationsobjekt mit nicht unerheblichen Risiken und zusätzlichen Kosten verbunden sein kann.

Die Flurstücke 214 und 217 sind eine wirtschaftliche Einheit.

Auftragsgemäß wird dennoch für das Zwangsversteigerungsverfahren fiktiv der Verkehrswert differenziert: 392.100,-- EURO für das Flurstück 214, 4.150,-- EURO für das Flurstück 217 und 38.750,-- EURO für das Flurstück 213.

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 31.03.2025

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

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

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



6. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] SPRENGNETTER:

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

[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

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

[3] KRÖLL, HAUSMANN:

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

[4] SPEZIALIMMOBILIEN:

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

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

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

[6] UNGLAUBE:

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

[7] HEIX, GERHARD:

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

u.a.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[8] BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

[9] ImmoWertV

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

[10] BauNVO

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

[11] NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

[12] BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung



u.a.

Regionale Informationsunterlagen

[13] Moerser Grundstücksmarktbericht 2024

Stichtag: 01.01.2024

u.a.

7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskataster	1 Seite
Anlage 3: Auszug / Grundbuch	1 Seite
Anlage 4: Altlastenauskunft	1 Seite
Anlage 5: Auskunft / Bergbau	2 Seiten
Anlage 6: Anliegerbescheinigung	1 Seite
Anlage 7: Auszug / Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anlage 8: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 9: Auszug / Flächennutzungsplan / Bebauungsplan	2 Seiten
Anlage 10: Grundrisse	1 Seite
Anlage 11: Wohnfläche	1 Seite
Anlage 12: Fotos	4 Seiten