



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: 16.01.2026

Az.: G 1031-2025

Gericht: 30 K 20/25

GUTACHTEN

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

für das mit einem

Mehrfamilienhaus mit Flügelanbau und fünf **Garagen**

bebaute Grundstück

in **47441 Moers, Kronprinzenstraße 60**

Grundstück: Gemarkung Asberg, Flur 7, Flurstück 536, groß 580 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Asberg, Blatt 416

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 06.01.2026 ermittelt mit:

335.000,-- 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. Zusammenstellung der wesentlichen Daten	4
2. Grunddaten	5
2.1 Auftraggeber	5
2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt	5
2.3 Bewertungsobjekt	5
2.4 Eigentümer	5
2.5 Mieter	6
2.6 Zwangsverwalter	6
2.7 Ortsbesichtigung	6
2.8 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	6
2.9 Kataster	6
2.10 Grundbuch	7
3. Grundstücksbeschreibung	7
3.1 Umgebung	7
3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	7
3.3 Gestalt, Form, Untergrund	8
3.4 Erschließungszustand	9
3.5 Rechte und Belastungen	10
3.6 Planungs- und Entwicklungszustand	10
4. Gebäudebestand	11
4.1 Gebäudebeschreibung	11
4.2 Gebäudedaten	11
4.3 Ausführung und Ausstattung	12
4.4 Dach	12
4.5 Besondere Bauteile	13
4.6 Außenanlagen	13
4.7 Zustand	13
5. Wohnungsbeschreibung	14
5.1 Grundrissgestaltung	14
5.2 Innenansichten	14
5.3 Haustechnik	16
5.4 Sonstiges	16



5.5	Zubehör	16
5.6	Allgemeinbeurteilung	17
6.	Mietverhältnis / Flächenangaben.....	17
7.	Verkehrswertermittlung.....	18
7.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
7.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	19
7.2.1	Bodenrichtwert	19
7.2.2	Bodenwert	20
7.2.3	Belastungen	21
7.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	22
7.3.1	Rohertrag	22
7.3.2	Reinertrag	23
7.3.3	Liegenschaftszins	24
7.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	25
7.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
7.3.6	Ertragswert	29
7.4	<u>Plausibilitätsprüfung</u>	29
7.5	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	30
8.	Literaturverzeichnis.....	32
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	33

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 31.07.2025
- Bauakteneinsicht vom 03.11.2025
- Liegenschaftskarte vom 06.11.2025
- Altlasten (Auskunft) vom 06.01.2026
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 07.01.2026
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 07.01.2026
- Baulasten (Auskunft) vom 04.11.2025
- Anliegerbescheinigung vom 05.11.2025
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 04.11.2025
- Bergbau (Auskunft) vom 11.11.2025
- Zwangsverwalter (Auskunft) vom 07.01.2026
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Mehrfamilienhaus (Haupthaus mit Flügelausbau) mit insgesamt 5 Wohneinheiten und 5 Garagen. Es besteht Instandsetzungsbedarf. Beim Ortstermin konnten nicht sämtliche Räumlichkeiten besichtigt werden.
Ortstermin	06.01.2026
Wertermittlungsstichtag	06.01.2026
Baujahr (geschätzt, ca.)	1920
Fläche (rd.)	240 m ² Wohnfläche
Grundstücksgröße	580 m ²
Bodenwert (rd.)	159.900,-- €
Mietansätze	7,50 bis 8,50 € / m ² 50,-- € / Garage
Rohertrag (marktüblich, rd.)	24.200,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	6.100,-- € / rd. 25,2 %
Liegenschaftszinssatz	4,2 %
Restnutzungsdauer	34 Jahre
Ertragswert (rd.)	333.800,-- €
Verkehrswert (Marktwert)	335.000,-- €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Moers in Auftrag gegeben.

2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

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

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

2.3 Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Flügelanbau und fünf Garagen bebaut.

Im Bauaktenarchiv der Stadt Moers sind für das Bewertungsobjekt keinerlei Unterlagen über die ursprüngliche Errichtung vorhanden. Dieser Sachverhalt ist für Immobilien, die vor dem Krieg errichtet worden sind, nicht ungewöhnlich.

Der einzige Vorgang, der sich in der Bauakte befindet ist die Baugenehmigung 1050/87 vom 30.11.1987 zur Errichtung von drei Stahlbeton-Fertigaragen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze. Die zugehörige Schlußabnahme erfolgt am 22.02.1988 und war ohne Beanstandungen.

Weitere relevante Unterlagen sind nicht in der Bauakte.

2.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.



2.5 Mieter

Die Immobilie ist in fünf Mieteinheiten aufgeteilt. Sämtliche Wohnungen sind vermietet. Drei der Garagen sind ebenfalls vermietet. Die Nutzer der übrigen beiden Garagen sind dem Zwangsverwalter nicht bekannt.

2.6 Zwangsverwalter

Dr. Röpke, Zum Portsmouthplatz 6, 47051 Duisburg

2.7 Ortsbesichtigung

Es konnte die Immobilie am 06.01.2026 von dem Sachverständigen unter Anwesenheit eines Vertreters des Zwangsverwalters teilweise besichtigt werden.

Besichtigt wurden das Treppenhaus, die Räumlichkeiten im Dachgeschoss (Haupthaus) im „Schnelldurchgang“, da die Mieter keine Zeit hatten.

Nicht besichtigt werden konnten die Kellerräume (verschlossener Zugang), die wohnbaulichen Räumlichkeiten im Erdgeschoss und Obergeschoss (Haupthaus und Flügel) wegen Corona-Erkrankung der Bewohner und das Innere der Garagen.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

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

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

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 06.01.2026 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (06.01.2026).

2.9 Kataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Asberg	7	536	Gebäude- und Freifläche, Kronprinzenstraße 60	580 m ²

(vgl. Anlage 2)



2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

(unbeglaubigter Auszug vom 31.07.2025)

Amtsgericht Moers Grundbuch von Asberg Blatt 416

Bestandsverzeichnis: siehe Katasterangaben

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 11:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Moers, 30 K 20/25). Eingetragen am 31.07.2025.

Lfd. Nummer der Eintragung 12:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Moers, 30 L 3/25). Eingetragen am 31.07.2025.

Dritte Abteilung:

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Umgebung

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

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

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

3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes (vgl. Anlage 1)

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im östlichen Stadtbereich von Moers im Stadtteil Asberg. Das Zentrum von Moers ist ca. 3,5 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 Bushaltestelle



Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen, gegenüber dem Bewertungsobjekt ist ein soziales Kaufhaus
Wohnlage:	Normale Wohnlage
Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine ungewöhnlichen Immissionen erkennbar.

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

Straßenfront:	ca. 16,35 m
mittlere Tiefe:	ca. 35,80 m
Grundstücksgröße:	580 m ²
Grundstückszuschnitt:	Bis auf die leicht schräg verlaufende rückwärtige Grundstücksgrenze: fast rechteckig
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung des Haupthauses; die Garagen stehen an den rückwärtigen Grenzen, teilweise geringfügig von den Grenzen entfernt
Topographische Lage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben des Kreises Wesel - Koordinationsbereich Abfall, Altlasten, Bodenschutz und Abgrabungen - vom 06.01.2026 ist das Bewertungsobjekt zurzeit nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen auf keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor (vgl. <u>Anlage 4</u>).
Bergbau:	<p>Mit Schreiben vom 11.11.2025 hat die RAG Aktiengesellschaft mitgeteilt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich der Berechtsame „Rheinpreußen“ verliehen auf Steinkohle, der RAG Aktiengesellschaft liegt.</p> <p>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 vor 1969 eingestellt.</p>



Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbaueinde 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. Anlage 5).

Anmerkung:

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

3.4 Erschließungszustand

Straßenart:	Innerörtliche Erschließungsstraße, großräumige Tempo 30 Zone
Straßenausbau:	Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitiger Bürgersteig, Straßenbeleuchtung, eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum
Verkehrsdichte:	Normal
Höhenlage zur Straße:	Normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	<p>Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Vermessung, Straßen und Verkehr, Fachdienst Straßen- und Verkehrsrecht - vom 05.11.2025 liegt das Bewertungsobjekt an der öffentlichen Straße Kronprinzenstraße, die endgültig hergestellt ist.</p> <p>Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Herstellung der Straße werden von der Stadt Moers nicht erhoben.</p> <p>Im Falle einer beitragsfähigen Erneuerung, Erweiterung oder sonstigen Verbesserung der öffentlichen Straße Kronprinzenstraße sind die dann von dieser Straße Vorteil habenden Grundstücke mit einem Straßenbaubeitrag gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen zu</p>



belasten. Laut aktueller Gesetzeslage werden Straßenausbaubeiträge zu 100% vom Land NRW getragen (vgl. Anlage 6).

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches sind Lasten und Beschränkungen eingetragen (vgl. Kapitel 2.10).
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</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 04.11.2025 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. <u>Anlage 7</u>).
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	<p>Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.</p> <p>In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.</p>
Denkmalschutz:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste der Stadt Moers vom 07.01.2026 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Wohnungsbindung:	Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen - vom 04.11.2025 konnte eine öffentliche Förderung nicht festgestellt werden (vgl. <u>Anlage 8</u>).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 07.01.2026 stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Moers für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dar.
---	--



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftportal „geoportal“ vom 07.01.2026 liegt das Bewertungsobjekt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder Fluchtlinienplanes. Das Baurecht ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Dies bedeutet, dass sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Erschließung muss gesichert sein.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

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

Anmerkung:

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

4. Gebäudebestand

4.1 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 9).

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 Mieter oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass nicht sämtliche Räumlichkeiten beim Besichtigungstermin zugänglich waren.

4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus (Haupthaus mit Flügel)
- 2 1/2 - geschossig
- 5 Wohnungseinheiten
- Haupthaus: Dachgeschoss ausgebaut
- Haupthaus: unterkellert
- 5 Fertiggaragen



Baujahre:	In den behördlichen Unterlagen sind keine Angaben über das Baujahr enthalten. Für die Wertermittlung wird geschätzt, dass die Immobilie ungefähr im Jahr 1920 errichtet worden ist. Gemäß Bauakte wurden die drei Neueren, der insgesamt fünf Fertiggaragen Ende 1987 / Anfang 1988 aufgestellt. Das Aufstelljahr der älteren Garagen ist nicht bekannt.
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	Vor ca. 5 Jahren wurden die Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem isoliert. Vermutlich wurden zu diesem Zeitpunkt auch die Fensteranlagen und die Hauseingangstür erneuert, das Treppenhaus renoviert und die besichtigte Wohnung revitalisiert.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Vermutlich überwiegend Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Vermutlich über Kellergeschoss: Gewölbedecke, ansonsten Holzbalkendecken
Treppenhaus:	Holztreppe, Holzgeländer, Holzhandlauf, Stufen mit Laminat belegt
Fußböden:	Keller: Keine Aussage möglich Hausflur: Laminat
Eingangstür:	Hauseingang: Kunststoffrahmentür mit Glasausschnitten; freistehende Briefkastenanlage; Klingel-, Sprech- und Videoanlage Zu den Wohnungen: weiße Eingangstüren

4.4 Dach

Dach:	Haupthaus: Satteldach Flügel: Pultdach Garagen: Flachdächer
-------	---



Dacheindeckung: Haupthaus: Ziegeleindeckung
Flügel: vermutlich ebenfalls Ziegeleindeckung
Garagen: vermutlich bituminöse Abdichtung

Dachrinnen und Fallrohre: Zinkblech

4.5 Besondere Bauteile

Straßenseitig zwei kleine Dachgauben

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Telefon-, Kabelan-
schluss;
Hofflächenbefestigung aus Betonverbundsteinen

4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel; Unter-
haltungsstau (von außen erkenn-
bar):

- Teilweise Algenbefall im Sockelbereich des Wärmedämmverbundsystems
- Hauseingangstür ist defekt, schließt nicht richtig, Glaseinsatz ist gesprungen
- Putzabplatzungen im Zargenbereich der Eingangstür im Treppenhaus
- Gegenstände im Treppenhaus
- Gespannte Wäscheleine im Treppenhaus
- Zwei der insgesamt fünf Garagen vermutlich in nicht mehr nutzbaren Zuständen

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine wirtschaftliche Wertminderung erkennbar, die nicht baujahrstypisch wäre.

Anmerkung:

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

*Eine Bauteilöffnung / -freilegung wurde nicht vorge-
nommen, somit können Baumängel und Bauschä-
den nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie of-
fensichtlich 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 Wärmedäm-
mung des Gebäudes und auszutauschenden Heiz-
kessel anfallen. Entsprechende, eventuelle Kosten
werden im Gutachten nicht berücksichtigt.*

*Eine Inaugenscheinnahme der Immobilie mit ent-
sprechenden Sachkundigen kann ggf. zweckmäßig
sein.*



5. Wohnungsbeschreibung

Es konnten – wie bereits beschrieben – nicht sämtliche Wohnungen besichtigt werden. Gemäß Auskunft des beim Ortstermin anwesenden Vertreters des Zwangsverwalters sollen sich die nicht besichtigten Wohnungen im ähnlichen Zustand wie die besichtigte Wohnung befinden.

5.1 Grundrissgestaltung

Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind jeweils in sich abgeschlossen
Wohnflächen:	<p>In den Bauakten bei der Stadt Moers sind keine Angaben vorhanden.</p> <p>Beim Ortstermin bestand keine Möglichkeit die Räumlichkeiten aufzumessen.</p> <p>Gemäß vorgelegtem Mietvertrag soll die Wohnfläche für die Wohnung im Erdgeschoss (Haupthaus) und die beiden Wohnungen im Flügel (Erdgeschoss und Obergeschoss) zusammen ca. 90 m² betragen. Diese Angabe ist jedoch nicht schlüssig, da eine Ableitung aus der Gebäude-Grundfläche eine größere Fläche ergibt.</p> <p>Nachfolgend wird von folgenden Wohnflächen ausgegangen, die mittels des online Tools „tim-online“ und Umrechnungskoeffizienten ermittelt worden sind:</p> <p>Haupthaus / EG: ca. 65 m² Haupthaus / OG: ca. 65 m² Haupthaus / DG: ca. 50 m² Flügel / EG: ca. 30 m² Flügel / OG: ca. 30 m²</p> <p>Somit ergibt sich die gesamte Wohnfläche zu rd. 240 m².</p> <p>Es sei jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Wohnfläche nicht unerheblich von dem vorgenannten Wert abweichen kann. In diesem Fall ist die Wertermittlung entsprechend anzupassen.</p>

5.2 Innenansichten

1.) Wohnung im Erdgeschoss (Haupthaus)

Die ca. 65 m² große Wohnung ist gemeinsam mit den beiden Wohnungen im Flügel (Erdgeschoss und Obergeschoss) vermietet.

Die Wohnung konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Die Grundrissituation ist vermutlich zweckmäßig.

Die Belichtung und Belüftung sollten gut sein.



Der Ausbauzustand der Wohnung kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ebenso wie der Pflegezustand nicht beurteilt werden.

Gemäß Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters soll die Heizung im Badezimmer nicht funktionieren, die Duschtrennung undicht und Fliesen in der Küche und im Flur teilweise lose sein.

2.) Wohnung im Obergeschoss (Haupthaus)

Die ca. 65 m² große, vermietete Wohnung konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Die Grundrissituation ist vermutlich zweckmäßig.

Die Belichtung und Belüftung sollten gut sein.

Der Ausbauzustand der Wohnung kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ebenso wie der Pflegezustand nicht beurteilt werden.

3.) Wohnung im Dachgeschoss (Haupthaus)

Die ca. 50 m² große Wohnung ist vermietet. Sie konnte im „Schnelldurchgang“ in Augenschein genommen werden.

Die Grundrissituation ist für eine Dachgeschosswohnung zweckmäßig. Die Belichtung und Belüftung sind in den Wohnräumen gut.

Die Wohnung ist in einem unterdurchschnittlichen Zustand.

Innenwände:

Wohnbereich: Tlw. Tapete, tlw. Raufaser mit farbigem Anstrich

Bad: Raumhoch gefliest

Fußbodenbeläge: Überwiegend grauer Laminatboden, Bad: gefliest

Deckenflächen: Überwiegend Putz mit Anstrich

Türen: Weiße Innentüren

Heizkörper: Flächenheizkörper mit Thermostatventilen

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Rollläden

Besondere Einrichtungen: Keine

Sanitäre Installation / Bad: Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken, Dusche mit fester Abtrennung, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, normale Qualität

Missstände: Schimmelbildung im Decken und teilweise Wandbereich im Bad.
Silikonfugen im Bad sind teilweise erneuerungsbedürftig.
Teilweise waren Räumlichkeiten völlig „überheizt“.



Weitere Missstände waren bei der Besichtigung im „Schnelldurchgang“ nicht augenscheinlich.

4.) Wohnung im Erdgeschoss (Flügel)

Die ca. 30 m² große, vermietete Wohnung konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Gemäß Angabe des Vertreters des Zwangsverwalters soll die Wohnung komplett verschimmelt und nicht bewohnbar sein.

5.) Wohnung im Obergeschoss (Flügel)

Die ca. 30 m² große, vermietete Wohnung konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Die Grundrissituation, der Ausbau- und der Pflegezustand ist wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung unbekannt.

5.3 Haustechnik

Heizung:	Vermutlich zentrale Gasheizung
Warmwasserversorgung:	Keine Angabe möglich
Elektroinstallation:	Normale Ausstattung, Klingel, Türöffner, Sprechanlage, Telefon- und Kabelanschluss
Kücheneinrichtungen:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Anmerkung:	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

5.4 Sonstiges

Balkone:	Keine
Weg:	Östlich der Garagenzeile ist ein schmaler Weg mit Tor, der zu dem Flurstück 528 führt. Eine rechtliche Regelung zur Nutzung ist nicht bekannt.

5.5 Zubehör

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

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



Als Zubehör können z.B. gelten:

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

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

5.6 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im östlichen Stadtbereich von Moers im Stadtteil Asberg in einer normalen Wohnumgebung.

Das Zentrum von Moers ist ca. 3,5 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Das Wohnhaus wurde vermutlich ursprünglich ca. im Jahr 1920 errichtet.

Eine Inaugenscheinnahme vom Inneren der Immobilie war nur teilweise möglich.

Die Immobilie ist demnach in einem unterdurchschnittlichen Zustand.

Insgesamt sind fünf Wohneinheiten und fünf Garagen vorhanden.

Die besichtigte Wohnung ist vor nicht allzu langer Zeit revitalisiert worden. Der Schimmelbefall im Bad dieser Wohnung ist wahrscheinlich nutzerbedingt.

Ob die anderen Wohneinheiten ebenfalls modernisiert worden sind, ist wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ebenfalls unklar.

6. Mietverhältnisse / Flächenangaben

Der Zwangsverwalter hat nachfolgende Angaben für die beiden Wohneinheiten Nr. 2 und 3 zur Verfügung gestellt.

Einheit	NKM [€]	Wohnfläche [m ²]	Einzug	Garage / Stell- platz. [€]
Nr. 1 ¹	1.000,--	90	01.03.2022	50,--
Nr. 2	500,--			50,--
Nr. 3	700,-- (brutto)			50,--
Nr. 4	siehe Nr. 1			
Nr. 5	siehe Nr. 1			

¹ Vgl. Kapitel 5.2; inklusive Wohnungen Nr. 4 und Nr. 5



7. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **Mehrfamilienwohnhaus mit Flügelanbau** und **fünf Garagen** bebaute Grundstück

in **47441 Moers, Kronprinzenstraße 60**

Grundstück: Gemarkung Asberg, Flur 7, Flurstück 536, groß 580 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Asberg, Blatt 416

zum Wertermittlungsstichtag: 06.01.2026

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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

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

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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

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

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



aus dem Bodenwert ermittelt.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen üblicherweise ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im 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).

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

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

7.2 Bodenwertermittlung

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

7.2.1 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. 81

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 300,-- €/m²



Das Richtwertgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Moers
Postleitzahl	= 47441
Gemarkung	= Asberg
Ortsteil	= Asberg
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= I-II
Geschoßflächenzahl	= 0,5
Tiefe	= 30 m

7.2.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Moers
Postleitzahl	= 47441
Gemarkung	= Asberg
Ortsteil	= Asberg
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= II 1/2
Geschoßflächenzahl	= 0,6 ²
Tiefe	= Ø 35,8 m
Bewertungsstichtag	= 06.01.2026

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

Vorab:

Der Bodenrichtwert der Zone gilt eigentlich für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Für Mehrfamilienwohnhäuser ist in der Zone kein Bodenrichtwert veröffentlicht worden. In einer angrenzenden Zone beträgt der Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser 310,-€/m²; er entspricht somit ungefähr dem Wert, der der tatsächlichen Lage des Bewertungsobjektes entspricht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstücks ist - bezogen auf eine Grundstückstiefe von 30 Metern - intensiver ausgenutzt als das Bodenrichtwertgrundstück. Dieser Umstand wird durch den Umrechnungskoeffizienten 1,05, entsprechend den Angaben des Gutachterausschusses zu dem Bodenrichtwert, berücksichtigt.

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.

² Überschlägig ermittelt, bezogen auf eine Grundstückstiefe von 30 Metern



Vorderlandwertes gehandelt. Aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Ansatz von 20 % für sachgerecht eingestuft.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2026) bis zum Wertermittlungsstichtag (06.01.2026) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

Hausgrundstück:

$(16,35 \text{ m} * 30 \text{ m}) * 300,-- \text{ €/m}^2 * 1,05 = 154.507,50 \text{ €}$

Hausnaher Garten:

$(580 \text{ m} - 16,35 \text{ m} * 30 \text{ m}) * 300,-- \text{ €/m}^2 * 0,2 = 5.370,00 \text{ €}$

7.2.3 Belastungen

A) Baulasten

Für das Bewertungsobjekt existiert keine Eintragung (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.

B) Lasten und Beschränkungen

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

Lfd. Nummer der Eintragung 11:

„Zwangsversteigerung“

Lfd. Nummer der Eintragung 12:

„Zwangsverwaltung“

Den Eintragungen werden im Rahmen dieser Wertermittlung keine Werteeinflüsse zugemessen.

Somit ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 580 m² folgender Bodenwert:

$154.507,50 \text{ €} + 5.370,00 \text{ €} = \mathbf{159.877,50 \text{ €}}$



7.3 Ertragswertermittlung

Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert.

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

7.3.1 Rohertrag

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

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

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

Rohertrag des Bewertungsobjekts

In dieser Wertermittlung wird bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete der Wohnungen von dem „Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen Moers, nach dem Stand vom Januar 2025“ ausgegangen.

Der Mietwert setzt sich aus dem Mietrichtwert, dem Einfluss der Wohnlage, dem Wohnungsalter, dem Einfluss der Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten zusammen.

Gemäß dem fiktiven Baujahr (vgl. Kapitel: 7.3.4 Restnutzungsdauer) wird das Bewertungsobjekt der Baujahrsgruppe III (1979 bis 1989) zugeordnet.

Für die ca. 65 m² große Wohnung Nr. 1 ist der Anteil an der tatsächlich vereinbarten Miete nicht bekannt. Gemäß Mietspiegel ist für eine normale Lage und der Größe der Wohnung ein Mietzins in Höhe von ca. 7,50 €/m² Wohnfläche angemessen. Dieser Ansatz wird für die Wertermittlung angehalten.

Für die ca. 65 m² große Wohnung Nr. 2 ist die tatsächlich vereinbarte Miete nicht bekannt. Gemäß Mietspiegel ist für eine normale Lage und der Größe der Wohnung ein Mietzins in Höhe von ca. 7,50 €/m² Wohnfläche angemessen. Dieser Ansatz wird für die Wertermittlung angehalten.



Für die ca. 50 m² große Wohnung Nr. 3 ist die tatsächlich vereinbarte Netto-Kalt-Miete nicht bekannt. Gemäß Mietspiegel ist für eine normale Lage und der Größe der Wohnung ein Mietzins in Höhe von ca. 7,70 €/m² Wohnfläche angemessen. Dieser Ansatz wird für die Wertermittlung angehalten.

Für die ca. 30 m² große Wohnung Nr. 4 ist der Anteil an der tatsächlich vereinbarten Miete nicht bekannt. Gemäß Mietspiegel ist für eine normale Lage und der Größe der Wohnung ein Mietzins in Höhe von ca. 8,50 €/m² Wohnfläche angemessen. Dieser Ansatz wird für die Wertermittlung angehalten.

Für die ca. 30 m² große Wohnung Nr. 5 ist der Anteil an der tatsächlich vereinbarten Miete nicht bekannt. Gemäß Mietspiegel ist für eine normale Lage und der Größe der Wohnung ein Mietzins in Höhe von ca. 8,50 €/m² Wohnfläche angemessen. Dieser Ansatz wird für die Wertermittlung angehalten.

Somit werden für die Wohnungen - als **marktübliche erzielbare Netto-Kalt-Miete** - in Anlehnung an den Mietspiegel - Mietzinsen von

7,50 €/m² bis 8,50 €/m²

angenommen.

Die vereinbarten **Garagenmieten** in Höhe von

50,--€/Monat

werden als ortsüblich angesehen und in der Wertermittlung verwendet.

7.3.2 Reinertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

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



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

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:

1. Verwaltungskosten

359 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
47 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

2. Instandhaltungskosten

14,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
106,00 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichen Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

3. Mietausfallwagnis

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

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

Die Bewirtschaftungskosten betragen mit den Modellansätzen der ImmoWertV

rd. 6.100,-- €/p.a.

und liegen damit bei rd. 25,2 % des Rohertrags.

7.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Gutachterausschuss der Stadt Moers hat im Grundstücksmarktbericht 2025 für Mehrfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,7 % mit einer Standardabweichung von +/- 0,9 % veröffentlicht.



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

Als Kennzahlen zu dem Liegenschaftszinssatz sind u.a. veröffentlicht: Ø 36 Jahre Restnutzungsdauer und Ø 24,4 % Bewirtschaftungskosten bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Die durchschnittliche Wohnfläche der untersuchten Objekte betrug, abweichend von der des Bewertungsobjektes 725 m² Wohnfläche.

Die Größe der Wohnfläche des Bewertungsobjektes kommt eher der Wohnfläche von Dreifamilienhäusern nahe. Der Liegenschaftszinssatz beträgt gemäß Grundstücksmarktbericht 3,3 %.

Es erscheint sachgerecht den veröffentlichten Zinssatz für Mehrfamilienhäuser für diese Wertermittlung zu modifizieren.

Es wird für die Bewertung ein Ansatz von

4,2 %

verwendet.

7.3.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassenen Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes 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 Mehrfamilienwohnhaus wurde ca. im Jahr 1920 errichtet. Drei der insgesamt fünf Fertigaragen wurden ungefähr im Jahr 1988 aufgestellt. Die anderen zwei Garagen sind deutlich älter.

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre und die Gesamtnutzungsdauer von Garagen 60 Jahre.



Es sind die Maßnahmen zu berücksichtigen, die an der Immobilie durchgeführt worden sind und die Restnutzungsdauer verlängert haben. Diese Maßnahmen müssen, da die Eigentümer beim Ortstermin nicht anwesend waren und nicht sämtliche Räumlichkeiten in Augenschein genommen werden konnten, teilweise geschätzt werden.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ergeben, dass die Annahmen unzutreffend sind, wäre das Gutachten bezüglich dieses Sachverhaltes und der darauf resultierenden Bewertung zu modifizieren.

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 Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrisgestaltung*	1 bis 2			

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

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

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

Die Summe von 9 Punkten ist dem „mittleren Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. Für Objekte mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von über 100 Jahren, ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer nach dem Modell

GND	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
80	modifizierte Restnutzungsdauer																				
68	16	16	19	21	24	27	29	32	34	36	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57
69	15	15	18	21	24	26	29	31	34	36	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
70	15	15	18	21	23	26	29	31	34	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
71	14	14	17	20	23	26	28	31	33	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
72	14	14	17	20	23	25	28	31	33	36	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
73	14	14	17	20	23	25	28	30	33	35	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
74	13	13	16	19	22	25	28	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
75	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
76	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	51	54	56	56	56
77	13	13	16	19	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	47	49	51	54	56	56	56
78	12	12	15	18	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
79	12	12	15	18	21	24	27	29	32	35	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
80	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46	49	51	54	56	56	56



von rd. 34 Jahren.

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

34 Jahren / Mehrfamilienhaus

unterstellt.

Das fiktive Baujahr des Bewertungsobjektes ist somit: $2025 + 34 - 80 = 1979$.

Für die drei im Jahr 1988 aufgestellten Garagen wird wegen der wirtschaftlichen Verbundenheit dieselbe Restnutzungsdauer angenommen.

Den beiden älteren Garagen wird aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks keine Restnutzungsdauer zugemessen.

7.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungszustand, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen).
Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungszustand, Bauschäden etc. befindet.
Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungszustand etc. werden dann zunächst in der Höhe ermittelt, wie sie tatsächlich zur Beseitigung der Schäden etc. erforderlich sind. Bei der Wertermittlung werden die Schadensbeseitigungskosten jedoch nur in der Höhe berücksichtigt, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadensfreies Grundstück erwerben würde.
- Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete
Die im Ertragswertverfahren in Ansatz gebrachten Bewertungsdaten sind bei üblicherweise fremdgenutzten Grundstücken bezogen auf am Wertermittlungstichtag zu ortsüblichen Mieten vermietete bzw. vermietbare Grundstücke.



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

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

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

- Mehr- oder Mindermieten

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

- als Differenz der Barwerte der tatsächlichen und der ortsüblichen Miete bezogen auf den Wertermittlungsstichtag;
- als Summe der auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten zukünftigen Mietdifferenz oder
- bedingt auch als pauschale Schätzung

über den Zeitraum der Mietbindung (i.d.R. Laufzeit des Mietvertrags) berücksichtigt werden.

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

Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Bestimmt wird der Instandhaltungsstau.

Es sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bewertungssachverständige nicht der spezialisierte Fachmann für die Schätzung der erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes ist (hier sind Bauschadensachverständige 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. Hierfür wird pauschal ein Betrag in Höhe von 35.000,- € in der Wertermittlung angesetzt.

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



7.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Mieteinheit	Mietfläche [m ²]	marktübliche Netto-Kalt-Miete		
		€/m ²	p.m.	p.a.
Wohnung 1	65	7,50	487,50 €	5.850,00 €
Wohnung 2	65	7,50	487,50 €	5.850,00 €
Wohnung 3	50	7,70	385,00 €	4.620,00 €
Wohnung 4	30	8,50	255,00 €	3.060,00 €
Wohnung 5	30	8,50	255,00 €	3.060,00 €
Garagen	3 Stück	50,00	150,00 €	1.800,00 €
jährlicher marktüblicher Rohertrag				24.240,00 €
Bewirtschaftungskosten				- 6.100,00 €
Jährlicher Reinertrag				= 18.140,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (4,2 % von 154.507,50 €)				- 6.489,32 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				= 11.650,68 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 4,2 %, 34 J.)				x 17,93
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				= 208.896,78 €
Bodenwert				+ 154.507,50 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 363.404,28 €
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale				
• Instandsetzungsmaßnahmen				- 35.000,00 €
• Hausnaher Garten				+ <u>5.370,00 €</u>
				333.774,28 €
Ertragswert				<u>rd. 333.800,- €</u>

7.4 Plausibilitätsprüfung

Die Plausibilitätsprüfung soll den ermittelten Wert stützen.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Moers sind Rohertragsfaktoren für Dreifamilienhäuser veröffentlicht.

Das ist der Quotient aus dem Kaufpreis und dem jährlichen nachhaltig erzielbaren Rohertrag (Netto-Kalt-Miete). Der Ertragsfaktor ist geeignet, einen genäherten Ertragswert zu berechnen bzw. einen Verkehrswert größenordnungsmäßig auf Plausibilität zu überprüfen.



Veröffentlicht ist ein Rohertragsfaktor von 14,3 mit einer Standardabweichung von +/- 2,2.

Zurückgerechnet ergibt sich aus dem ermittelten Ertragswert - unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - folgender Rohertragsvervielfältiger:

$$(333.774,28 \text{ €} - 5.370,00 \text{ €} + 35.000,00 \text{ €}) / 24.240,00 \text{ €} = 14,99$$

Dieser Faktor liegt im Standardabweichungsbereich des im Grundstücksmarkt veröffentlichten Wertes und in einem plausiblen Bereich. Die Plausibilitätskontrolle stützt das Ergebnis.

7.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB folgendermaßen definiert:

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

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

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

Der **Ertragswert** der Immobilie wurde unter Berücksichtigung sämtlicher objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **333.800,-- €** ermittelt.

Dabei wurde ein Instandhaltungsstau berücksichtigt.

Würde dieser Instandhaltungsstau nicht bestehen, hätte die Immobilie einen Wert von rd. **370.000,-- €**.

Auf einen Abschlag wegen des **Risikos der fehlenden Innenbesichtigung** und den damit verbundenen möglichen „negativen Überraschungen“ wird im vorliegenden Bewertungsfall verzichtet, da ein Teil des Risikos bereits in dem gewählten Ansatz für die Beseitigung von Missständen enthalten ist.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Erwerb von einem Objekt welches nicht vollständig in Augenschein genommen werden konnte mit nicht unerheblichen Risiken verbunden sein kann.

Aus den vorgenannten Gründen setzt der Sachverständige den gerundeten Ertragswert als Verkehrswert fest.



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für das mit einem **Mehrfamilienwohnhaus mit Flügelanbau** und **fünf Garagen** bebaute Grundstück

in **47441 Moers, Kronprinzenstraße 60**

Grundstück: Gemarkung Asberg, Flur 7, Flurstück 536, groß 580 m²
Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Asberg, Blatt 416

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.01.2026 mit

335.000,-- €

in Worten: dreihundertfünfunddreißigtausend 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 16.01.2026

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

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

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



8. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] 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] UNGLAUBE:

Der merkantile Minderwert in der Wertermittlung
2025, Reguvis Fachmedien GmbH

[8] HEIX, GERHARD:

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

u.a.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[8] BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

[9] ImmoWertV

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

[10] BauNVO

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

**[11] NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

[12] BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung

u.a.

Regionale Informationsunterlagen

[13] Moerser Grundstücksmarktbericht 2025

Stichtag: 01.01.2025

[14] Mietspiegel Moers

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

u.a.

9. Verzeichnis der Anlagen

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