



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: 01.04.2025

Az.: G 0125-2025

Gericht: 30 K 21/24

GUTACHTEN

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

für den **266/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit Mehrfamilienhäusern, einem Ladenlokal und Garagen bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung im 2. Obergeschoss links** (Homberger Straße 336) nebst **drei Kellerräume** im Kellergeschoß, sämtlich im Aufteilungsplan mit **Nr. 29** bezeichnet,

in **47443 Moers, Homberger Straße 336**

Grundstück: Gemarkung Hochstraß, Flur 6, Flurstück 29, groß 3.617 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Hochstraß, Blatt 4094

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 26.03.2025 ermittelt mit:

120.000,-- 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	5
2.6	WEG - Verwalter	5
2.7	Ortsbesichtigung	5
2.8	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	6
2.9	Kataster	6
2.10	Grundbuch	6
3.	Grundstücksbeschreibung	7
3.1	Umgebung	7
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	7
3.3	Gestalt, Form und 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	13
4.5	Besondere Bauteile	13
4.6	Außenanlagen	13
5.	Wohnungsbeschreibung	13
5.1	Grundrissgestaltung	13
5.2	Innenansichten	13
5.3	Haustechnik	14
5.4	Sonstiges	14
5.5	Zustand	15
5.6	Zubehör	15



5.7	Allgemeinbeurteilung	16
6.	Mietverhältnisse.....	16
7.	Flächenangaben.....	17
7.1	Wohnfläche	17
7.2	Parkplatzflächen	17
8.	Verkehrswertermittlung.....	17
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
8.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	19
8.2.1	Bodenrichtwert	19
8.2.2	Bodenwert	20
8.2.3	Belastungen	21
8.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	21
8.3.1	Rohertrag	21
8.3.2	Reinertrag	22
8.3.3	Liegenschaftszins	23
8.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	24
8.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
8.3.6	Ertragswert	26
8.4	Plausibilitätsprüfungen	27
8.5	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	27
9.	Literaturverzeichnis.....	29
10.	Verzeichnis der Anlagen.....	30

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

- Grundbuchauszug (beglaubigt) vom 29.10.2024
- Teilungserklärung vom 27.06.2001
- Bauakteneinsicht vom 28.01.2025
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.06.2001
- Liegenschaftskarte vom 03.02.2025
- Altlasten (Auskunft) vom 07.02.2025
- Planungsrecht (Einsicht) vom 19.03.2025
- Denkmalliste (Einsicht) vom 19.03.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 03.02.2025
- Anliegerbescheinigung vom 07.02.2025
- Wohnungsbindung (Auskunft) vom 06.02.2025
- Bergbau (Auskunft) vom 29.01.2025
- Verwalter (Auskunft) 10.02.2025
- WEG-Protokolle vom 26.08.2024 / 15.06.2023 / 22.09.2022
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	<p>Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Immobilie mit insgesamt 41 Wohnungen, einem Ladenlokal und 16 Garagen, wovon die Wohnung Nr. 29 gemäß Aufteilungsplan Gegenstand der Wertermittlung ist.</p> <p>Es wurden Untergemeinschaften gebildet, wobei die Wohnung Nr. 29 der Untergemeinschaft c zugeordnet ist.</p> <p>Die zu bewertende Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.</p>
Ortstermine	18.03.2025 / 26.03.2025
Wertermittlungstichtag	26.03.2025
Baujahr (ca.)	1971
Fläche (rd.)	79 m ² Wohnfläche
Grundstücksgröße	3.617 m ² (10.000 / 10.000)
Bodenwert (rd.)	36.600,-- € (Anteil i. H. v. 266 / 10.000)
Mietansatz	7,00 € / m ²
Rohertrag (marktüblich, rd.)	6.640,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	1.670,-- € / rd. 25 %
Liegenschaftszinssatz	2,8 %
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Ertragswert	119.800,-- €
Verkehrswert (Marktwert)	120.000,-- €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Moers in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 25.01.2025)

2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

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 einer Wohnanlage bestehend aus vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 41 Wohnungen, einem gewerblich genutzten Gebäude (Autohändler) und 16 Garagen bebaut. Die Immobilie wurde ca. 1971 errichtet.

Im Jahr 2001 wurde die Immobilie gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt (Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12. Juni 2001 / Teilungserklärung vom 27. Juni 2001).

Die zu bewertende Wohnung Nr. 29 befindet sich in dem Haus „Homberger Straße 336“, in dem es insgesamt 12 Wohnungen gibt. Die Wohnung ist gemäß Angaben der Mieter seit 8 Jahren an sie vermietet.

2.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.5 Mieter

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.6 WEG-Verwalter

Grafschafter Immobilien Management GmbH, Moerser Straße 292, 47228 Duisburg

2.7 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 27.01.2025 ordnungsgemäß über den Ortstermin am 18.03.2025 informiert. Zum Termin erschien keiner der Beteiligten.

Die Wohnungstür wurde – auch nach mehrfachem Klingeln – nicht geöffnet. Nach einer Wartezeit von 15 Minuten wurde der Ortstermin abgebrochen.

Die Mieter wurden am selben Tag angeschrieben und gebeten sich unverzüglich mit dem Sachverständigen in Verbindung zu setzen.

Der Bitte sind die Mieter nachgekommen. Es wurde ein Ortstermin für den 26.03.2025 abgestimmt. An diesem Tag konnte die komplette Wohnung und ein zugehöriger Keller-raum vom Sachverständigen in Augenschein genommen werden.

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 zweiten Ortsbesichtigung, der 26.03.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (26.03.2025).

2.9 Kataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Hochstraß	6	29	Gebäude- und Freifläche, Homberger Straße 340, 336, 338 und Cecilienstraße 37, 39	3.617 m ²

(vgl. Anlage 2)

2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Moers Grundbuch von Hochstraß Blatt 4094

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

(beglaubigter Auszug vom 29.10.2024)

266/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hochstraß, Flur 6, Flurstück 29, Gebäude- und Freifläche, Homberger Straße 340, 336, 338 und Cecilienstraße 37, 39, groß 3.617 m²,

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoß links (Homberger Straße 336) nebst drei Kellerräumen im Kellergeschoß, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichnet.

Das Eigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Blatt 4066 bis mit 4123) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es bestehen Sondernutzungsrechte, die zugeordnet sind:

hinsichtlich der vier Treppenhäuser des Hauptgebäudes, die im Lageplan - 2. Anlage zur Teilungserklärung - rot umrandet und mit den Buchstaben A, B, C und D versehen sind,

hinsichtlich der Gebäudefassade im Bereich des Teileigentums Nr. 42 des Aufteilungsplanes (eingetragen in Hochstraß Blatt 4107) und

hinsichtlich der Flachdächer der Häuser Cecilienstraße 39 und Homberger Straße 336/338, welche im Lageplan - 4. Anlage zur Teilungserklärung - rot umrandet gekennzeichnet sind.



Ferner besteht ein Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz, der im Lageplan - 3. Anlage zur Teilungserklärung - rot umrandet dargestellt ist, dessen Zuordnung sich der Eigentümer vorbehalten hat.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 27. Juni 2001 (Notar Hüren in Moers, URNr. 791/2001) Bezug genommen.

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 6:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Moers, 30 K 21/24). Eingetragen am 24.10.2024.

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

Lage: Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Moers (vgl. Anlage 1).

Das Zentrum von Moers ist ca. 2,5 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindung: Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Duisburg-Rheinhausen (BAB 40, ca. 1,5 km entfernt).

Bushaltestelle der Linie 911 in ca. 100 m Entfernung, Bahnhof ca. 2 km.



Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	Die Gegend ist überwiegend von Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung geprägt.
Immissionen:	Die Homberger Straße hat ein relativ hohes Verkehrsaufkommen. Die Immissionen sind jedoch in einem Maße, welches für eine innerstädtische Lage durchaus üblich ist.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine normale Wohnlage in Moers mit guter Verkehrsanbindung.

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

Straßenfronten:	Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück. ca. 55 m / Homberger Straße ca. 82 m / Cecilienstraße
Grundstücksgröße:	3.617 m ²
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Wohnhäuser und der gewerbliche Gebäudeteil sind aneinandergesetzt. Der gewerbliche Teilbereich grenzt teilweise direkt an die Cecilienstraße und in einem Teilbereich an die Homberger Straße an (vgl. <u>Anlage 2</u>).
Topographische Lage:	Der rückwärtige Grundstücksbereich liegt tiefer als die Homberger Straße und die Cecilienstraße.
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsenener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben des Kreises Wesel - Koordinationsbereich 66-1-1, Abfall, Altlasten, Bodenschutz und Abgrabungen - vom 07.02.2025 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 29.01.2025 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 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.

Unterlagen, insbesondere zu etwaigen Schadensmeldungen, liegen zu dem Objekt nicht vor (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:

Die Homberger Straße und die Cecilienstraße sind öffentliche Straßen; das Bewertungsobjekt (Eckgrundstück) grenzt an beide Straßen an.

Straßenausbau:

Homberger Straße: voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, beidseitige Gehwege und Fahrradwege
Cecilienstraße: voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, beidseitige Gehwege, einseitiger Parkstreifen (separat gepflastert), einseitiger Parkstreifen (Farbmarkierungen auf der Fahrbahn), Straßenbegleitgrün.

Verkehrsdichte:

Homberger Straße: relativ hoch;
Cecilienstraße: gering (Anliegerverkehr); Tempo 30 Zone

Höhenlage zur Straße:

Normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Fernwärme, Wasser, Strom, Abwasser, Telefon, Kabel



Abgaben und Erschließungsbeiträge:

Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Vermessung, Straßen und Verkehr, Fachdienst Straßen- und Verkehrsrecht - vom 07.02.2025 sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr zu entrichten (vgl. Anlage 6).

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:

In Abteilung II des Grundbuches ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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 03.02.2025 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 19.03.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen, Fachdienst Wohnen - vom 06.02.2025 konnte eine öffentliche Förderung nicht festgestellt werden (vgl. Anlage 8).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):

Gemäß Einsicht in den auf der Website der Stadt Moers veröffentlichten Flächennutzungsplan vom 19.03.2025 wird für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in die auf der Website der Stadt Moers veröffentlichten Bebauungsplanübersicht liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Das Baurecht ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Dies bedeutet, dass sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Erschließung muss gesichert sein.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

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

Anmerkung:

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 nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß 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 11).

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur so weit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Es werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Nicht wertrelevant sind Abweichungen in einzelnen Bereichen.

Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben aus der Bauakte, Angaben der Mieter oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung. Die Beschreibungen beziehen sich überwiegend auf das Haus „Homberger Straße 336“.

4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:

4-geschossige Wohnanlage mit 1-geschossigem gewerblichen Bauteil, Flachdächer, unterkellert

Baujahr:

1971 ¹

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Nach Augenschein wurde vor längerer Zeit ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht.

¹ Gemäß Schlussabnahme-Bescheinigung (Bauakte)



Gemäß den von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen wurde im Jahr 2024 eine Strangsanierung weitergeführt.

In der letzten Eigentümerversammlung wurde beschlossen, dass Angebote für Balkonsanierungen eingeholt werden sollen.

Energieausweis:

Von der WEG-Verwaltung wurde eine Kopie eines Energieausweises vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt.

Der Endenergieverbrauchswert beträgt 120 kWh/(m²*a). In diesem Wert ist der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten.

Der Kennwert liegt im „durchschnittlichen Bereich“ des Wohngebäudebestands.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton ²
Kellerwände:	Kalksandstein
Umfassungswände:	Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem, ca. 7,5 cm, Mineralputz, heller Anstrich
Sockel:	Verputzt und grau gestrichen
Innenwände:	Mauerwerk / Kalksandstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Stahlbeton übrige Geschosse: Stahlbeton
Treppenhaus:	Treppe mit Mittelpodest über alle Etagen, Werksteinbelag, Metallgeländer mit Kunststoffüberzug am Handlauf; Wände: weißer Anstrich
Fußböden:	Hausflur: Werksteinbelag
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Eingangstür:	Hauseingang: Alurahmentür mit Lichtausschnitten; Klingel-, Sprechanlage; Briefkastenanlage im Treppenhaus; zu den Wohnungen: Holzeingangstüren mit Spion

² Gemäß Baubeschreibung (Bauakte)



4.4 Dach

Dach:	Flachdach
Dacheindeckung:	Vermutlich bituminöse Abdichtung

4.5 Besondere Bauteile

Kleine Eingangsüberdachung

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen,
Kanal-, Wasser-, Strom-, Fernwärme-, Kabel-, Telefonanschluss,
Zuwegung zum Haus mit Betonstein-Befestigung,
Garanzufahrt mit Schwarzdecke, Garagenvorplatz mit Betonstein,
Grünflächen und Anpflanzungen

5. Wohnungsbeschreibung

5.1 Grundrissgestaltung

Raumaufteilung:	Essdiele, Küche, Flur, Schlafzimmer, Bad, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Loggia (vgl. Anlage 9)
Zuschnitt der Wohnung:	Zweckmäßig, jedoch Bad ohne Fenster
Abgeschlossenheit:	Wohnung ist in sich abgeschlossen
Wohnfläche:	rd. 79 qm ³
Belichtung und Besonnung:	Gut

5.2 Innenansichten

Innenwände:	
Wohnbereich:	Überwiegend Tapete
Bad:	raumhohe Wandfliesen
Fußböden:	Überwiegend PVC, Bad und Loggia mit Bodenfliesen
Anmerkung:	<i>Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass sich unter den gegenwärtigen Bodenbelägen weitere Beläge befinden, die ggf. schadstoffbelastet sind. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</i>

³ Gemäß Unterlagen; ein Aufmaß bestätigte die Größenordnung



Deckenflächen:	Putz gestrichen und Raufaser gestrichen
Türen:	Glatte Sperrholztüren, zum Wohnzimmer mit Glaseinsatz
Besondere Einrichtungen:	Einbauschränk im Flur
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">○ Einfache Wohnungseingangstür○ Innentüren tlw. mit Beschädigungen○ Alte Fensteranlagen○ Elektrische Anlage soll gemäß Mieter temporär Probleme bereiten○ Silikonfugen im Bad tlw. erneuerungsbedürftig○ Leichte Schimmelansätze an der Decke im Bad○ Decke in der Küche ist anstrichbedürftig○ Balkon ist überarbeitungsbedürftig
Unterhaltungszustand:	Normal

5.3 Haustechnik

Heizung:	Zentralheizung / Fernwärme ⁴ Rippenheizkörper mit Thermostatregelung
Warmwasserversorgung:	Zentral
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung, Klingel, Sprechanlage, Türöffner, Telefonanschluss
Sanitäre Installation:	Helle, diagonal verlegte Bodenfliesen, beige, raumhohe Ornament-Wandfliesen, Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Badewanne mit Duschvorhang, Waschbecken, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität, kein Gäste-WC
Küchenausstattung:	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

Rollläden:	keine
Loggia:	Richtung Süden

⁴ Technische Einrichtungen konnten nicht besichtigt werden.



5.5 Zustand

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

- Fassade ist anstrichbedürftig
- Strangsanierung soll gemäß Unterlagen der WEG-Verwaltung weitergeführt werden
- Balkonsanierung; WEG-Verwaltung soll gemäß Protokollen der letzten Eigentümerversammlungen entsprechende Angebote einholen

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine

Anmerkung:

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

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

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

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

5.6 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 wurde kein Zubehör vorgefunden.



5.7 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in Moers, ca. 2,5 km östlich des Zentrums im Stadtteil Hochstraß in einer normalen Lage.

Das Mehrfamilienhaus „Homberger Straße 336“ macht von außen einen leicht vernachlässigten Eindruck. Augenscheinlich und gemäß den von der WEG-Verwaltung übergebenen Unterlagen wurden die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt. Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen sind vermutlich nicht erfolgt. Es stehen Maßnahmen an den Balkonen und eine Strangsanierung an.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand. Es stehen jedoch Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes an (vgl. Kapitel 5.2).

Es konnte weder von der WEG-Verwaltung noch vom Grundbuchamt oder Bauamt ein Aufteilungsplan zur Verfügung gestellt werden, der die Nummer 29 des Wohnungseigentums erhält. Der beigegefügte Plan der Wohnung Nummer 23 soll dem Grundriss des Bewertungsobjektes entsprechen. Durch die Ortsbesichtigung konnte die Grundrissituation bestätigt werden.

Gemäß Teilungserklärung sind dem Wohnungseigentum drei Kellerräume zugeordnet. Ein entsprechender Grundrissplan mit den Eintragungen konnte nicht recherchiert werden. Die Mieter haben im Ortstermin nur einen Kellerraum, der von ihnen genutzt wird, gezeigt. Der Sachverhalt konnte nicht abschließend geklärt werden.

Gemäß Teilungserklärung ist dem Wohnungseigentum ein Sondernutzungsrecht an dem Treppenhaus des Hauses, in dem sich das Wohnungseigentum befindet, zugeordnet worden.

Ferner besteht ein Sondernutzungsrecht an dem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden PKW-Stellplatz, der im Lageplan rot umrandet gekennzeichnet ist (vgl. Anlage 10). Der aufteilende Eigentümer hat sich dessen Zuordnung in einem noch abzuschließenden Kaufvertrag vorbehalten. Gemäß der Recherche in der Örtlichkeit, wird die Fläche gemeinschaftlich zum Abstellen von Mülltonnen genutzt.

Kosten für Maßnahmen an den Garagen gehen nicht zu Lasten von Wohnungseigentümern (es sei denn, sie sind Eigentümer einer Garage bzw. Sondernutzungsberechtigte).

Die zu bewertende Wohnung ist vermietet.

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ist zum Stichtag 31.12.2023 eine Erhaltungsrücklage von ca. 209.500,-- € gebildet worden.

Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung soll 671,--€ / Monat betragen. In dem Betrag sind die Heizkosten und eine Erhaltungsrücklage in Höhe von 92,--€ enthalten

6. Mietverhältnis

Gemäß Auskunft der Mieter besteht das Mietverhältnis seit dem Jahr 2017. Die Nettokalt-Miete soll 485,-- € betragen.



7. Flächenangaben

7.1 Wohnfläche

<u>Lage</u>	<u>Wohnfläche</u> ⁵
2. OG, links	79 m ²

7.2 Parkplatzflächen

Es bestehen eingeschränkt Parkmöglichkeit im öffentlichen Straßenraum.

8. Verkehrswertermittlung

für den **266/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit Mehrfamilienhäusern, einem Ladenlokal und Garagen bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung im 2. Obergeschoss links** (Homberger Straße 336) nebst **drei Kellerräume** im Kellergeschoß, sämtlich im Aufteilungsplan mit **Nr. 29** bezeichnet,

in 47443 Moers, Homberger Straße 336

Grundstück: Gemarkung Hochstraß, Flur 6, Flurstück 29, groß 3.617 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Hochstraß, Blatt 4094

zum Wertermittlungsstichtag: 26.03.2025

Die dem Wohnungseigentum zugeordneten Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum entsprechen ungefähr der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

8.1 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.

⁵ Vgl. Anmerkungen im Kapitel 5.1



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.

Geeignete direkte Vergleichspreise liegen nicht vor. Zwar hat der Gutachterausschuss der Stadt Moers auch den Wohnungsteilmarkt untersucht und Kaufpreisanalysen durchgeführt, jedoch muss bei Vergleichspreisen (Vergleichsobjekten) eine hinreichend genaue Übereinstimmung in sämtlichen wertrelevanten Sachverhalten (u.a. Lage, Größe, Baujahr, Ausstattung, Wohnungsanzahl) gegeben sein. Als Vergleichsobjekte eignen sich daher hauptsächlich Eigentumswohnungen aus einem Haus oder Verkäufe von Reihenhäusern aus „einer Reihenhauserie“.

Der Gutachterausschuss hat jedoch sogenannte Vergleichsfaktoren ermittelt. Dabei werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugsgröße (bei Eigentumswohnungen meist €/m² Wohnfläche) bezogen. Die Wertermittlung kann dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt werden. Beim Vergleichsfaktorenverfahren werden die Vergleichsfaktoren durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums angepasst.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss Immobilienrichtwert ermittelt. Dies sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist u.a. für die Wertermittlung von Wohnungseigentum geeignet. Der Wert des gesamten (untrennbaren) Wohnungseigentums (Miteigentumsanteil und Sondereigentum) wird am besten durch die Miete widergespiegelt. Ein großer Teil der Eigentumswohnungen werden als Anlageobjekte gehalten und sind vermietet. Außerdem haben Eigentumswohnungen in vielen Eigenschaften den Charakter einer Mietwohnung. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden häufig bei Eigennutzern auf der Basis einer "ersparten Miete" getroffen.

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

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

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen üblicherweise ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 (3) 1. Satz ImmoWertV).



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

Für die Wertermittlung von Wohnungseigentum ist das Sachwertverfahren nur begrenzt geeignet. Es ist meist nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.

Fazit:

Aus den Ausführungen ergibt sich, dass das Wohnungseigentum am sinnvollsten mit dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Die Vergleichsfaktoren und Immobilienrichtwerte bieten sich im vorliegenden Fall, wie erläutert, zur Kontrolle der Größenordnung - als sogenannte Plausibilitätskontrolle - des Ertragswerts an.

8.2 Bodenwertermittlung

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

8.2.1 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. 118

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 340,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Moers
Postleitzahl	= 47443
Gemarkung	= Hochstraß
Ortsteil	= Scherpenberg
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei



Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= III-IV
Geschoßflächenzahl	= 1,0

8.2.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Moers
Postleitzahl	= 47443
Gemarkung	= Hochstraß
Ortsteil	= Hochstraß
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= IV
Geschoßflächenzahl ⁶	= ca. 1,25
Bewertungsstichtag	= 26.03.2025

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

Eckgrundstück

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück. Eckgrundstücke haben Vor- und Nachteile. Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung die Annahme getroffen, dass sich die Vor- und Nachteile wertmäßig gegeneinander aufheben.

Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist intensiver ausgenutzt als das Bodenrichtwertgrundstück. Dieser Umstand wird durch den Umrechnungskoeffizienten 1,12 berücksichtigt.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück ist Immissionen ausgesetzt. Die Immissionsbelastung ist für die Richtwertzone typisch und somit bereits im Bodenrichtwert eingepreist.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2025) bis zum Wertermittlungsstichtag (26.03.2025) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$3.617 \text{ m}^2 * 340,-- \text{ €/m}^2 * 1,12 = 1.377.353,60 \text{ €}$$

⁶ Überschlägig ermittelt



8.2.3 Belastungen

Baulasten

Für das Bewertungsobjekt ist keine Baulast eingetragen.

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 ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).

Lfd. Nummer der Eintragung 6:
„Zwangsversteigerung“

Der Eintragung wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussenden Bedeutungen zugemessen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 1.377.353,60 €

Zu-/ und Abschläge aufgrund der bestehender Sondernutzungsrechte sind nicht anzubringen. Für den Miteigentumsanteil ergibt sich:

$266 / 10.000 * 1.377.353,60 \text{ €} = 36.637,61 \text{ €} = \text{rd. } 36.600,-- \text{ €}$

8.3 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.

8.3.1 Rohertrag

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



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

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

Rohrertrag des Bewertungsobjekts

Die ortsübliche Miete für das Bewertungsobjekt beträgt nach dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Moers, Stand: 01.01.2025 (aktueller Stand) von Haus & Grund Moers / DMB-Deutscher Mieterbund-Mieterbund Moers e.V.:

- Baujahrsklasse 1970 bis 1978 (Gruppe II)
- Bis 90 m² Wohnfläche, mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung
- normale Wohnlage
= rd. 7,00 €/m²

Vergleich der tatsächlichen Miete mit der ortsüblichen Miete:

<u>Nr.:</u>	<u>Lage:</u>	<u>Nachhaltig erzielbare Miete:</u>	<u>Tatsächliche Miete</u>
WE 29	2. OG, links	7,00	6,14

In der Wertermittlung wird von der nachhaltig erzielbaren Miete ausgegangen. Die tatsächliche Miete ist seit 8 Jahren nicht angehoben worden und wäre somit kurzfristig auf das ortsübliche Niveau anpassbar.

8.3.2 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.

Die Modellwerte sind für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 anzuwenden.

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

429 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
----------	------------------------------

2. Instandhaltungskosten

14,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
------------	---

3. Mietausfallwagnis

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

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

Die Bewirtschaftungskosten betragen mit den Modellansätzen der ImmoWertV

rd. 1.670,-- €/p.a.

und liegen damit bei rd. 25 % des Rohertrags.

8.3.3 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 vermietetes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,8 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,4 % veröffentlicht.

Gemäß § 33 ImmoWertV ist 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.

Es sind keine Sachverhalte erkennbar, die eine Modifikation des Liegenschaftszinssatzes rechtfertigen würden.



Der Sachverständige hält aufgrund des baulichen Zustands der Immobilie, der Lage und der Marktsituation einen Ansatz von

2,8 %

für angemessen.

8.3.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassenen Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Mehrfamilienwohnhaus wurde im Jahr 1971 errichtet.

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

Rein rechnerisch würde sich eine Restnutzungsdauer von 26 Jahren ergeben.

Unter Berücksichtigung der, jedoch vor längerer Zeit, durchgeführten Wärmedämmung der Fassade wird eine Restnutzungsdauer von

35 Jahren

unterstellt.

8.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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



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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (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 Wertermittlungstichtag;
- als Summe der auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten zukünftigen Mietdifferenz oder
- bedingt auch als pauschale Schätzung über den Zeitraum der Mietbindung (i.d.R. Laufzeit des Mietvertrags) berücksichtigt werden.

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

Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Bestimmt wird der Instandhaltungszustand.

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 Bauschadenssachverständige 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 des Sondereigentums erforderlich sind. Hierfür wird pauschal ein Betrag in Höhe von 4.000,- € in der Wertermittlung angesetzt.

Es wird unterstellt, dass für Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum die gebildete Erhaltungsrücklage ausreichend ist.

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.

8.3.6 Ermittlung Ertragswert

Mieteinheit	Mietfläche [m ²]	marktübliche Netto-Kalt-Miete €/m ²	p.m.	p.a.
Wohnung	79	7,00	553,00 €	6.636,00 €
jährlicher marktüblicher Rohertrag				6.636,00 €
Bewirtschaftungskosten				- 1.670,00 €
Jährlicher Reinertrag				= 4.966,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (2,8 % von 36.637,61 €)				- 1.025,85 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				= 3.940,15 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 2,8 %, 35 J.)				x 22,13
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				= 87.195,45 €
Bodenwert				+ 36.637,61 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 123.833,06 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
• am Sondereigentum				<u>- 4.000,00 €</u>
Ertragswert der Wohnung				<u>rd. 119.800,- €</u>



8.4 Plausibilitätsprüfungen

Die Plausibilitätsprüfungen sollen die ermittelten Werte stützen.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Moers sind u.a. Durchschnittspreise in EUR/m² Wohnfläche aufgeführt.

Die Angaben sind differenziert nach Baujahren.

Entsprechend den Kriterien des Bewertungsobjektes beträgt der Durchschnittskaufpreis ca. 1.580,--€/m² Wohnfläche. Die Verkehrswertermittlung kommt, ohne die besonderen objektspezifischen Eigenschaften, auf einen Wert von $123.833,06 \text{ €} / 79 \text{ m}^2 = 1.567,51 \text{ €/m}^2$. Beide Werte sind quasi deckungsgleich.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss sogenannte Immobilienrichtwerte aus tatsächlichen Kaufpreisen für Eigentumswohnung mittels multipler Regression abgeleitet.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren.

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen, einen sogenannten Normgrundstück. Sie sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben, beziehen sich auf Weiterverkäufe, beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.), beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte usw.) und gelten für schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Der Vergleichswert mit Hilfe des Immobilienrichtwerte ergibt sich für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften zu 121.000,-- €.

Die Plausibilisierungsprüfungen stützt das Ergebnis des Ertragswertverfahrens.

8.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB folgendermaßen definiert:

"Der Verkehrswert 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."

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt worden. Bei der Kaufpreisbildung steht der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund.

Zusätzlich wurde zur Unterstützung des Ertragswertes das Verfahren der Vergleichsfaktoren durchgeführt.

Die Plausibilitätskontrolle stützt das Ergebnis.

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



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für den **266/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit Mehrfamilienhäusern, einem Ladenlokal und Garagen bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung im 2. Obergeschoss links** (Homberger Straße 336) nebst **drei Kellerräume** im Kellergeschoß, sämtlich im Aufteilungsplan mit **Nr. 29** bezeichnet,

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2025 mit

120.000,-- €

in Worten: einhundertzwanzigtausend 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 01.04.2025

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.



9. 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 2025

Stichtag: 01.01.2025

[14] Mietspiegel Moers

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

u.a.

10. 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: Grundriss	1 Seite
Anlage 10: Sondernutzungsrecht	1 Seite
Anlage 11: Fotos	2 Seiten