



Datum: 06.01.2026

Az.: G 1021-2025

Gericht: 30 K 21/25

GUTACHTEN

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

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

47441 Moers, Marc-Aurel-Straße 1

Grundstück: Gemarkung Asberg Flur 6 Flurstücke 1942, 1876, groß 251 m²
Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Asberg, Blatt 2708A

Der **Verkehrswert (Marktwert)** wurde zum Stichtag 09.12.2025 ermittelt mit:

320.000,-- EURO

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden !

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen nicht beigelegt sind.
Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.
Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Moers einsehen.

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

1.	Zusammenfassung der wesentlichen Daten	3
2.	Grunddaten	4
2.1	Auftraggeber	4
2.2	Grund der Bewertung	4
2.3	Auftragsinhalt	4
2.4	Bewertungsobjekt	4
2.5	Eigentümer	4
2.6	Ortsbesichtigung	5
2.7	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	5
2.8	Kataster	5
2.9	Grundbuch	5
3.	Grundstücksbeschreibung	6
3.1	Umgebung	6
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	6
3.3	Gestalt, Form und Untergrund	7
3.4	Erschließungszustand	8
3.5	Rechte und Belastungen	9
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand	9
4.	Gebäudebeschreibung	10
4.1	Gebäudedaten	10
4.2	Grundrissgestaltung	11
4.3	Ausführung und Ausstattung	12
4.4	Dach	13
4.5	Besondere Bauteile	13
4.6	Außenanlagen	13
4.7	Zustand	13
4.8	Zubehör	14
4.9	Allgemeinbeurteilung	14
5.	Verkehrswertermittlung	15
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
5.2	Bodenwertermittlung	16
5.3	Sachwertermittlung	18
5.4	Plausibilisierung	26
5.5	Verkehrswert (Marktwert)	26
6.	Literaturverzeichnis	28
7.	Verzeichnis der Anlagen	29

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 29.07.2025
- Bauakteneinsicht vom 29.10.2025
- Liegenschaftskarte vom 31.10.2025
- Planungsrecht (Einsicht) vom 12.12.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 30.10.2025
- Erschließungsbeiträge (Auskunft) vom 05.11.2025
- Wohnungsförderung (Auskunft) vom 31.10.2025
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 06.11.2025
- Bergbaueinfluss (Auskunft) vom 29.10.2025
- Denkmalliste (Einsicht) vom 12.12.2025
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Wichtig: Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden !

Beschreibungen und Bewertungen werden nur anhand der Aktenlage und der Außenbesichtigung vorgenommen.

Objekt	Einfamilienhaus / Reihenendhaus mit einer Garage
Ortstermin	09.12.2025
Wertermittlungsstichtag	09.12.2025
Baujahr (ca.)	1992
Wohnfläche (rd.)	124 m²
Grundstücksgröße	251 m²
Bodenwert (ca.)	72.800,-- €
Restnutzungsdauern	47 Jahre / Wohnhaus 27 Jahre / Garage
Marktanpassungsfaktor	1,16
Sachwert (rd.)	339.000,-- €

Verkehrswert (Marktwert) 320.000,-- €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Moers in Auftrag gegeben.

2.2 Grund der Bewertung

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.3 Auftragsinhalt

Dabei ist – wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren – der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

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 etwaigen 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.

2.4 Bewertungsobjekt

Gemäß Unterlagen aus der Bauakte wurde das Einfamilienhauses mit Baugenehmigung Nr. 833/1986 errichtet. Die Schlußabnahme erfolgt am 30.06.1992 ohne Beanstandungen.

Im Jahr 2007 wurde der Neubau einer Dachgaube mit Baugenehmigung Nr. 1366-07 gestattet. Die zugehörige Schlußabnahme fand am 17.09.2009 statt. Es gab keine Beanstandungen.

Die Immobilie wird gemäß Beschriftung des Briefkastens von dem Eigentümer selbst genutzt.

2.5 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.



2.6 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 27.10.2025 ordnungsgemäß über den Ortstermin am 09.12.2025 informiert. Zum Termin erschien niemand. Beim Ortstermin wurde – auch nach mehrfachem Klingeln – die Tür nicht geöffnet. Nach einer Wartezeit von 15 Minuten wurde der Ortstermin abgebrochen.

Der Eigentümer wurde am selben Tag nochmals angeschrieben und gebeten sich unverzüglich mit dem Sachverständigen in Verbindung zu setzen. Bis zur Fertigstellung des Gutachtens ist der Eigentümer jedoch nicht dieser Aufforderung nachgekommen. Eine Innenbesichtigung ist somit nicht ermöglicht worden.

Auftragsgemäß muss somit die **Bewertung ausschließlich nach dem äußeren Eindruck** und den behördlichen Unterlagen erfolgen.

2.7 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

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

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

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 09.12.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (09.12.2025).

2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Asberg	6	1942	Gebäude- und Freifläche, Asberger Straße, Marc-Aurel-Straße 1	243 m²
2	Asberg	6	1876	Gebäude- und Freifläche, Marc-Aurel-Straße	8 m²

2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Moers Grundbuch von Asberg Blatt 2708A

(unbeglaubigter Auszug vom 29.07.2025)

Bestandsverzeichnis:

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

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

Keine Eintragungen

Hinweis:

Im aktuellen Grundbuch muss der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen sein.

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 südöstlich des Zentrums von Moers im Stadtteil Asberg. Das Zentrum von Moers ist ca. 3 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.
Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:	Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle u.a. auf der Römerstraße
Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Auf der östlichen Seite der Asberger Straße im Bereich des Bewertungsobjektes überwiegend wohnbauliche Nutzungen. Auf der gegenüberliegenden Seite ist eine Grün-/Waldfläche und eine Sportanlage. Hinter der Grün-/Waldfläche und Sportanlage verläuft eine Eisenbahnstrecke.
Wohnlage:	Normale Wohnlage
Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine relevanten Immissionen erkennbar.



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

Straßenfront:	ca. 9,2 m
mittlere Tiefe:	ca. 27,8 m
Grundstücksgröße:	251 m ²
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig (bezogen auf beide Flurstücke)
Grenzverhältnisse:	Das Wohnhaus ist einseitig angebaut (Reihenendhaus); die Garage ist an das Haus angebaut. Zwischen dem Bewertungsobjekt und der Asberger Straße stehen zwei weitere Garagen, die nicht Gegenstände dieser Bewertung sind.
Topographische Grundstückslage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben des Kreises Wesel - Koordinationsbereich 66-1-1, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Altlasten - vom 06.11.2024 ist das Bewertungsobjekt zurzeit nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor (vgl. <u>Anlage 4</u>).
Bergbau:	Mit Schreiben vom 29.10.2025 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 Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.



Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.

Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind nicht bekannt.

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG AG ist auszuschließen (vgl. 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:	Öffentliche Erschließungsstraße; Spielstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn gepflastert, Bürgersteige, Straßenbeleuchtung, Begrünung
Verkehrsdichte:	Die Spielstraße wird nur sehr gering befahren, meist Anliegerverkehr.
Höhenlage zur Straße:	Eben
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Vermessung, Straßen und Verkehr, Fachdienst Straßen- und Verkehrsrecht - vom 05.11.2025 liegt das Bewertungsobjekt an der öffentlichen Marc-Aurel-Straße, die endgültig ausgebaut ist. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Herstellung der Straße werden von der Stadt Moers nicht erhoben (vgl. <u>Anlage 6</u>). Das Bewertungsobjekt ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB einzustufen.



3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches sind keine Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	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 30.10.2025 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. <u>Anlage 7</u>).
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Denkmalschutz:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalliste der Stadt Moers vom 12.12.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Wohnungsbindung:	Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen, Fachdienst Wohnen - vom 31.10.2025 sind für das Bewertungsobjekt ursprünglich öffentliche Mittel gewährt worden. Die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endete jedoch bereits am 08.08.2007 (vgl. <u>Anlage 8</u>).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportaal „geoportal“ vom 12.12.2025 stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Moers für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dar.
-------------------------------------	--



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftportal „geoportal“ vom 12.12.2025 liegt das Bewertungsobjekt in keinem 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 nur augenscheinlich überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 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 oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Möglichkeit zur Objektinnenbesichtigung bestand und keine verbindlichen Aussagen u.a. über den Zustand des Gebäudeinneren, der Grundrissituation und der Gartenfläche gemacht werden können. Für die Wertermittlung müssen daher plausible Annahmen getroffen oder keine Angaben gemacht werden.

4.1 Gebäudedaten

Gebäudeart:

Einfamilienwohnhaus / Reihenendhaus
- 1 Wohneinheit
- einseitig angebaut
- unterkellert
- Dachgeschoss vermutlich ausgebaut
- zu Wohnzwecken eigengenutzt
- 1^{1/2}-geschossig



Baujahr:	Gemäß Schlußabnahme: 1992
Modernisierungs- /Instandhaltungsmaßnahmen:	Nach Augenschein wurden an der Immobilie vermutlich keine relevanten, durchgreifenden Maßnahmen durchgeführt, welche die Restnutzungsdauer signifikant verlängert hätten.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Wohnfläche:	In der Bauakte ist die ursprüngliche Wohnfläche ohne den Gaubenausbau mit ca. 124 m² angegeben (vgl. <u>Anlage 9</u>). Die Mehrfläche konnte aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht ermittelt werden. Dieser Umstand ist nicht relevant, da die Wohnfläche bei der Verkehrswertermittlung sowieso nicht benötigt wird.
Garage:	Neben dem Haus ist eine Garage errichtet worden. Die Flachdach-Garage ist gemäß dem Liegenschaftskataster ca. 3 Meter breit und 9 Meter tief. Die Rückseite ist verklankert, ein freier Bereich der Seite zur Asberger Straße ist mit Keramik-Riemchen verblendet. Sie verfügt wahrscheinlich über ein Metallschwingtor. Vor der Garage besteht die Möglichkeit zwei weitere Kraftfahrzeuge abzustellen. Das Garagendach wird vermutlich teilweise als Dachterrasse genutzt.

4.2 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 10)

Raumaufteilung:	KG: Diele Anschlussraum Vorratsräume (2) Hobbyraum
	EG: Diele Gäste-WC Küche Wohn-/ Esszimmer Terrasse
	OG: Flur Bad Schlafzimmer Abstellraum Kinderzimmer (2)
	DG: Wohn-/ Schlafzimmer



Inwieweit die Grundrissituation den genehmigten Bauunterlagen entspricht, kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Die Grundrisse entsprechend den Bauakten sind zweckmäßig.

Die Belichtung und Besonnung sollten gut sein.

Das Garagendach wird vermutlich teilweise als Dachterrasse genutzt. Es ist nicht bekannt, ob eine entsprechende Genehmigung vorliegt.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Armierte Betonbodenplatte auf verdichteter Rheinkiesauffüllung
Kellerwände:	Speerbeton
Umfassungswände:	Poroton-Mauerwerk mit Wärmedämmmörtel
Außenverkleidung:	Dämmung und Verblendung (Front- und Rückseite mit Klinker; Bereich über der Garage / Giebelseite mit Kunstschiefer)
Innenwände:	Kalksandstein und Leichtbeton-Vollstein
Innenwandbeläge:	Keine Aussage möglich
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppenaufgang:	Kellergeschoss: Stahlbeton-Treppe mit Verbundestrich, Feinschicht und Holzhandlauf; Erdgeschoss: Stahlbeton-Treppe mit Estrich und Textilbelag und Holzhandlauf; Dachgeschoss: vermutlich Stahlbeton mit Estrich mit Textilbelag
Fußbodenbeläge:	Keine Aussage möglich
Deckenflächen:	Keine Aussage möglich
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Türen:	Eingang: Kunststoffeingangstür mit Lichtausschnitten Innen: Keine Aussage möglich Keller: Keine Aussage möglich
Elektroinstallation:	Bis auf ein vermutliches Balkonkraftwerk mit Paneelen auf einem Teilbereich des Garagendaches, keine Aussage möglich



Sanitärinstallation:	Keine Aussage möglich
Küchenausstattung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:	Zentralheizung mit Gas
Warmwasserversorgung:	Keine Aussage möglich
Anmerkung:	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

4.4 Dach

Dachform:	Asymmetrisches Satteldach mit unterschiedlichen Steigungen
Dacheindeckung:	Dunkle Finkenberger Pfanne, Unterspannbahn und Wärmedämmung aus Wärmedämmbauelementen
Dachrinnen und Fallrohre:	Zink

4.5 Besondere Bauteile

Kellerausgangstreppe
Eingangsüberdachung
Dachgaube

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, und Telefonanschluss;
gepflasterter Zugangs- und Zufahrtbereich;
gepflasterter PKW-Stellplatz vor der Garage;
Anpflanzungen im Vorgarten

4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsstau: (von außen erkennbar):	Die Immobilie macht von außen einen vernachlässigten Eindruck. Die untere Verkleidung der Eingangsüberdachung ist morsch und teilweise demonitiert. Der Vorgarten ist zugewachsen. Vor der Garage steht ein Kleintransporter mit Tageszulassung, die im Januar 2025 abgelaufen ist.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Vermutlich keine wirtschaftlichen Wertminderungen, die nicht baujahrstypisch wären.



Anmerkung:

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

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

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

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

4.8 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten:

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

Es wird unterstellt, dass kein Zubehör vorhanden ist, dem ein wirtschaftlicher Wert zuzumessen wäre.

4.9 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich südöstlich des Zentrums von Moers im Stadtteil Asberg in einer normalen Wohnlage.

Das Einfamilienhauses wurde im Jahr 1992 errichtet und im Jahr 2007 mit einer Dachgaube erweitert.

Von außen macht die Immobilie einen vernachlässigten Eindruck.

Der Garten ist in Richtung Nordwesten orientiert.

Die Immobilie wird gemäß Klingelschild von dem Eigentümer bewohnt.

Die Vermarktungschancen werden als normal eingestuft.



5. Verkehrswertermittlung

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

in **47441 Moers, Marc-Aurel-Straße 1**

Grundstück: Gemarkung Asberg Flur 6 Flurstücke 1942, 1876, groß 251 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Asberg, Blatt 2708A

zu dem Wertermittlungsstichtag: 09.12.2025

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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

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

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) zu bestimmen, weil die Nutzung des Bewertungsobjektes üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt ist.

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 (1 und tlw.2) ImmoWertV).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 26 (2) ImmoWertV).

Abweichungen in wertbeeinflussenden Merkmalen können sein: Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit usw.

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Der Richtwert kann bei der Wertermittlung nur dann ohne Anpassungen herangezogen werden, wenn das zu bewertende Grundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend mit dem Richtwert übereinstimmt.

Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs (§ 14 (4) ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 109

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 290,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Moers
Postleitzahl	= 47441
Gemarkung	= Asberg
Ortsteil	= Asberg
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= I-II
Geschoßflächenzahl	= 0,4
Tiefe	= 30 m

**Bodenwert**

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Moers
Postleitzahl	= 47441
Gemarkung	= Asberg
Ortsteil	= Asberg
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= I ½
Geschoßflächenzahl	= ca. 0,5
Tiefe	= ca. 27,8 m
Bewertungsstichtag	= 09.12.2025

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

Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist geringfügig intensiver ausgenutzt als das Bodenrichtwertgrundstück. Dieser Umstand wird mit dem Umrechnungskoeffizienten 1,03 berücksichtigt.

Grundstückstiefe

Das Bewertungsgrundstück ist weniger als 30 m tief.
Der Umstand bedarf keiner wertmäßigen Anpassung.

Orientierung

Die nicht optimale Ausrichtung des Grundstücks in Richtung Nordwesten wird mit einem Abschlag von 3 % gegenüber dem Richtwertgrundstück berücksichtigt.

Immissionen

Die Immissionsbelastung durch die relativ viel befahrene Asberger Straße ist für die Richtwertzone typisch und daher bereits eingepreist.

Garagendach

Ob die Nutzung des Garagendaches als Terrassenfläche genehmigt ist und / oder genehmigungsfähig ist, ist nicht bekannt. Der Fläche wird daher im Rahmen dieser Wertermittlung kein Wert zugemessen.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2025) bis zum Wertermittlungsstichtag (09.12.2025) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$251 \text{ m}^2 * 290,-- \text{ €/m}^2 = 72.790,-- \text{ €}$$



Belastungen

Baulasten

Für das Bewertungsobjekt ist keine Baulast eingetragen (vgl. Kapitel 3.5).

Hinweis:

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

Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs ist keine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 72.790,-- € = rd. **72.800,-- €**

5.3 Sachwertermittlung

Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifischen angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren (§ 36 (1) ImmoWertV).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag und Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.



Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 (2 und 3) ImmoWertV).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert für die jeweilige Gebäudeart üblichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst sind.

Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 37 ImmoWertV).

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstück Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängel und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

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



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

Für behebbarer Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Reihenhäuser wurde im Jahr 1992 errichtet.

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern beträgt 80 Jahre und die Gesamtnutzungsdauer von Garagen 60 Jahre.

Nach Augenschein sind keine relevanten Maßnahmen an der Immobilie durchgeführt worden, welche die übliche Nutzungsdauer verlängert hätten.



Gemäß Vorgaben der ImmoWertV werden demnach folgende Restnutzungsdauern unterstellt:

Wohnhaus: $1992 + 80 - 2025 =$

47 Jahre / Wohnhaus

Garage: $1992 + 60 - 2025 =$

27 Jahre / Garage

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 besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden berücksichtigt durch:

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

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungsstaus, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen). Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungsstaus, Bauschäden etc. befindet. Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsstaus etc. werden dann zunächst in der Höhe ermittelt, wie sie tatsächlich zur Beseitigung der Schäden etc. erforderlich sind. Bei der Wertermittlung werden die Schadensbeseitigungskosten jedoch nur in der Höhe berücksichtigt, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadensfreies Grundstück erwerben würde.

Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Bestimmt wird der 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“ Bewertungsumfangs 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.

Über ggf. notwendige Maßnahmen in der Immobilie kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Der Umstand wird im Kapitel 5.5 wertmäßig berücksichtigt.

Spitzbodenausbau

Der Spitzboden soll gemäß Bauunterlagen mit entsprechender Genehmigung wohnbaulich ausgebaut worden sein. Die Ausführung des Ausbaus wird nachfolgend unterstellt. Der Spitzbodenausbau wird durch die Wahl der Normalherstellungskosten berücksichtigt.

Öffentliche Förderung

Das Bewertungsobjekt war ursprünglich mit öffentlichen Mittel gefördert. Da die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ jedoch im Jahr 2007 auslief, wird dem Umstand kein Wert einfluss zugemessen.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Dies sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen und Gartenanlagen.

Die Werte werden entsprechend den lokalen Erfahrungssätzen des Gutachterausschusses angesetzt.

Marktanpassung

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Sachwertfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach Objektarten, Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen vom Gutachterausschuss der Stadt Moers veröffentlichte Sachwertfaktoren vor, die gemäß den im Grundstücksmarktbericht aufgeführten Grundlagen (z.B. Immobilienwertermittlungsverordnung) ermittelt worden sind.

Die Abhängigkeit „Kaufpreis zu Sachwert“ wurde vom Gutachterausschuss statistisch getrennt für „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel-/ Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser,“ aufbereitet.



Der entsprechende veröffentlichte Sachwertfaktor beträgt: ca. 1,16

Je nach Besonderheit und Lage des Objektes sind Abweichungen möglich.

Gemäß § 39 ImmoWertV ist der zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der vom Gutachterausschuss ermittelte Durchschnittswert auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Es sind keine Umstände erkennbar, die eine Modifikation des Sachwertfaktors rechtfertigen würden.

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

1,16

geschätzt.

Normalherstellungskosten 2010

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

Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 198 m ² / Reihenendhaus
	rd. 27 m ² / Garage

Hinweis:

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

Baujahr des Gebäudes: rd. 1992

Der Gebäudetyp 2.01 „Doppel- und Reihenendhäuser (Keller, Erdgeschoss, ausgebauter Dachgeschoss) kommt dem Bewertungsobjekt am nächsten.

Der Ausbau des Spitzbodens wird durch die Wahl der Normalherstellungskosten berücksichtigt.

Die in der Anlage 4 der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten für Ein- und Zweifamilienhäuser betragen je nach Ausstattungsstandard für den:

Gebäudetyp 2.01

- Doppel- und Reihenendhäuser: Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss -

Standardstufe	Kostenkennwert
1	615,--€/m ²
2	685,--€/m ²
3	785,--€/m ²
4	945,--€/m ²
5	1.180,--€/m ²

Die in der Anlage 4 der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten für Einzel- und Mehrfachgaragen betragen je nach Standard und Bauweise zwischen:

245,--€/m² und 780,--€/m²

Die Kostenkennwerte enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, der im Rahmen der Wertermittlung mit dem zum Wertermittlungstichtag veröffentlichten Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes angepasst wird.

Entsprechend den spezifischen Gebäudemerkmalen werden die Normalherstellungskosten geschätzt auf rd. 860,--€/m² BGF

Die Normalherstellungskosten der Garage werden aufgrund der Bauweise mit: 485,--€/m² BGF angesetzt.

**Ermittlung des Sachwertes** (nach NHK 2010 und ImmoWertV)

<u>Gebäude</u>	<u>Reihenendhaus</u>	<u>Garage</u>
Berechnungsbasis		
Brutto-Grundfläche	198 m ²	27 m ²
Angepasste Normalherstellungskosten (inkl. BNK) Basisjahr 2010	* 860,00 €/m ²	* 485,00 €/m ²
Von den NHK nicht erfasste Bauteile		
- Eingangsüberdachung, Kellerausgangstreppe, Dachgaube	+ 13.000,00 €	./.
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Basis 2010)	183.280,00 €	13.095,00 €
Regionalfaktor	* 1,0	* 1,0
Baupreisindex (aktuell):	* 1,896	* 1,896
Durchschnittliche Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag 09.12.2025	347.498,88 €	24.828,12 €
Alterswertminderung		
- Jahre Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	60 Jahre
- Jahre Restnutzungsdauer	47 Jahre	27 Jahre
- Alterswertminderungsfaktor	* 0,5875	* 0,45
Zeitwert	204.155,59 €	11.172,65 €
Wert der Außenanlagen (pauschal 2,0 %)	+ 4.083,11 €	
Sonstige Anlagen	+ 0,00 €	
Bodenwert	+ 72.790,00 €	
Vorläufiger Sachwert (inkl. Garage)	292.201,35 €	
Sachwertfaktor	* 1,16	
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	338.953,57 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Erforderliche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes	./.	
Sachwert ¹	338.953,57 €	

¹ fiktiv, ohne Missetände, die nicht bereits in der Alterswertminderung erfasst sind



5.4 Plausibilisierung

Der Gutachterausschuss Moers hat sogenannte Immobilienrichtwerte aus tatsächlichen Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Hilfe einer multiplen Regression abgeleitet.

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

Immobilienrichtwert sind Vergleichsfaktoren.

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

Der entsprechende Wert beträgt ca. 350.000,-- €.

Die Plausibilisierungsprüfungen stützt die Größenordnung des Ergebnisses des Sachwertverfahrens.

5.5 Verkehrswert (Marktwert)

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

Der marktangepasste Sachwert des Grundstücks beträgt

rd. 339.000,-- €

Das Ergebnis wurde plausibilisiert.

Der durchschnittlich handelnde, wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer wird an den ermittelten Wert einen Abschlag für das Risiko der fehlenden Innenbesichtigung und den damit verbundenen möglichen „negativen Überraschungen“ anbringen.

Der **Abschlag** auf den marktangepassten Sachwert wird unter Beachtung des absoluten Betrages auf rd. **5 %** geschätzt ($338.953,57 \text{ €} \cdot 0,95 = \text{rd. } 320.000,-- \text{ €}$).



Der
Verkehrswert (Marktwert)

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

in **47441 Moers, Marc-Aurel-Straße 1**

Grundstück: Gemarkung Asberg Flur 6 Flurstück 1942, 1876, groß 251 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Asberg, Blatt 2708A

wird zum Wertermittlungstichtag **09.12.2025** mit

320.000,-- EURO

in Worten: dreihundertzwanzigtausend EURO

geschätzt.

Die beiden Flurstücke 1942 und 1876 sind eine wirtschaftliche Einheit.

Auftragsgemäß wird dennoch für das Zwangsversteigerungsverfahren fiktiv der Verkehrswert differenziert: 317.700,-- EURO für das bebaute Flurstück 1942 und 2.300,-- EURO für das unbebaute Flurstück 1876.

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

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Krefeld, den 06.01.2026

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.



6. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] SPRENGNETTER:

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

[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

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

[3] KRÖLL, HAUSMANN:

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

[4] SPEZIALIMMOBILIEN:

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

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

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

[6] UNGLAUBE:

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

[7] HEIX, GERHARD:

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

u.a.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[8] BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

[9] ImmoWertV

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

[10] BauNVO

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

[11] NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

[12] BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung



u.a.

Regionale Informationsunterlagen

[13] Moerser Grundstücksmarktbericht 2025

Stichtag: 01.01.2025

u.a.

7. Verzeichnis der Anlagen

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