



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

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail [Kontakt@kr-ibo.de](mailto: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: 25.09.2025

Az.: G 0228-2025

Gericht: 030 K 22/24

## GUTACHTEN

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

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

**47441 Moers, Im Schroersfeld 44**



Grundstück: Gemarkung Hülsdonk Flur 3 Flurstück 1058, groß 462 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Hülsdonk, Blatt 2139

Der **Verkehrswert (Marktwert)** wurde zum Stichtag 22.05.2025 ermittelt mit:

**385.000,-- EURO**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen nicht beigefügt 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.



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung der wesentlichen Daten</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grunddaten</b> .....	<b>3</b>
2.1	Auftraggeber	3
2.2	Grund der Bewertung	3
2.3	Auftragsinhalt	3
2.4	Bewertungsobjekt	4
2.5	Eigentümer	4
2.6	Ortsbesichtigung	4
2.7	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	4
2.8	Kataster	5
2.9	Grundbuch	5
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
3.1	Umgebung	5
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	5
3.3	Gestalt, Form und Untergrund	6
3.4	Erschließungszustand	7
3.5	Rechte und Belastungen	8
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand	9
<b>4.</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b> .....	<b>10</b>
4.1	Gebäudedaten	10
4.2	Grundrissgestaltung	11
4.3	Ausführung und Ausstattung	11
4.4	Dach	13
4.5	Besondere Bauteile	13
4.6	Außenanlagen	13
4.7	Zustand	14
4.8	Zubehör	15
4.9	Allgemeinbeurteilung	15
<b>5.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>16</b>
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
5.2	Bodenwertermittlung	17
5.3	Sachwertermittlung	19
5.4	Plausibilisierung	30
5.5	Verkehrswert (Marktwert)	30
<b>6.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>33</b>
<b>7.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>34</b>

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 20.02.2025
- Bauakteneinsicht vom 10.03.2025
- Liegenschaftskarte vom 11.03.2025
- Planungsrecht (Einsicht) vom 09.05.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 10.03.2025
- Erschließungsbeiträge (Auskunft) vom 11.03.2025
- Wohnungsförderung (Auskunft) vom 10.03.2025
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 11.03.2025
- Bergbaueinfluss (Auskunft) vom 07.03.2025
- Schadstoff-Gutachten des Sachverständigen Meyers vom 31.08.2025
- Denkmalliste (Einsicht) vom 09.05.2025
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



## 1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

<b>Objekt</b>	<b>Einfamilienhaus / Fertighaus mit einer Garage</b>
Ortstermin	22.05.2025
Wertermittlungsstichtag	22.05.2025
Baujahr (rd.)	1977
Wohnfläche (rd.)	143,5 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	462 m <sup>2</sup>
Bodenwert	157.100,-- €
Restnutzungsdauern	45 Jahre / Wohnhaus 25 Jahre / Garage
Marktanpassungsfaktor	0,95
Sachwert (rd.)	418.200,-- €

**Verkehrswert (Marktwert) 385.000,-- €**

## 2. Grunddaten

### 2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Moers in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 01.03.2025).

### 2.2 Grund der Bewertung

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

### 2.3 Auftragsinhalt

Erstattung eines Gutachtens über den Wert der Immobilie.



Es sind alle zur Gutachtenerstellung erforderlichen objekt- und personenbezogenen Daten (z.B. hinsichtlich Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträgen, Bergschäden, Altlasten, Wohnungsbindungen und Hausgeldern) einzuholen bzw. Akteneinsicht zu nehmen.

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

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.

Falls der Eigentümer beziehungsweise die Eigentümer der Bitte zur Ermöglichung einer Orts-/ Innenbesichtigung oder Kontaktaufnahme mehrfach nicht reagiert bzw. reagieren, ist das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen.

## **2.4 Bewertungsobjekt**

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, Fertighaus des Herstellers Speer & Gscheidel und einer Fertiggarage mit Baugenehmigung vom 02.02.1977 erstellt worden.

Die Immobilie steht zum Wertermittlungstichtag leer.

## **2.5 Eigentümer**

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

## **2.6 Ortsbesichtigung**

Bei einem ersten Ortstermin, am 06.05.2025 wurde dem Sachverständigen vom Eigentümer nicht der Zugang zur Immobilie ermöglicht.

Nachdem die Gläubigerin und das Amtsgericht entsprechend informiert worden sind, wurde die Immobilie unter Zwangsverwaltung gestellt.

Ein Mitarbeiter des Zwangsverwalters hat dem Sachverständigen ermöglicht, die komplette Immobilie, bis auf einen, vermutlich kleinen Raum unter der Terrasse, am 22.05.2025 in Augenschein zu nehmen.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

## **2.7 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag**

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

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

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 22.05.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (22.05.2025).



## 2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Hülsdonk	3	1058	Gebäude- und Freifläche, Im Schroersfeld 44	462 m <sup>2</sup>

## 2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

### **Amtsgericht Moers Grundbuch von Hülsdonk Blatt 2139**

(unbeglaubigter Auszug vom 20.02.2025)

#### **Bestandsverzeichnis:**

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

#### **Erste Abteilung (Eigentümer):**

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

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

Lfd. Nummer der Eintragung 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Moers, 30 K 22/24).

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

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

### 3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes (vgl. Anlage 1)

Lage:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der westlichen Peripherie von Moers im Stadtteil Hülsdonk. Das Zentrum von Moers ist ca. 2 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.



Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:	Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.
Öffentliche Verkehrsmittel:	In der Nähe, Bushaltestellen auf der Hülsdonker Straße
Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend 1 <sup>1/2</sup> geschossige Wohnbebauung Flachdach und Satteldach
Wohnlage:	Gute Wohnlage <sup>1</sup>
Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine erkennbar.

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

Straßenfront:	ca. 19,1 m
mittlere Tiefe:	ca. 24,4 m
Grundstücksgröße:	462 m <sup>2</sup>
Grundstückszuschnitt:	Bis auf die rückwärtige Grundstücksgrenze fast rechteckig
Grenzverhältnisse:	Wohnhaus freistehend, Garage auf die Grundstücksgrenze gebaut
Topographische Grundstückslage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben des Kreises Wesel - Koordinationsbereich 66-1-1, Abfall, Altlasten, Bodenschutz und Abgrabungen - vom 11.03.2024 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> ).

---

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



**Bergbau:** Mit Schreiben vom 07.03.2025 hat die RAG Aktiengesellschaft mitgeteilt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich der Berechtsame „Rheinland 1“ verlihen 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 1999 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 (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, Sackgasse, im Bereich des Bewertungsobjektes Durchfahrtsverbot, nur für Anlieger frei

**Straßenausbau:** Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitige, schmale Bürgersteige

**Verkehrsdichte:** Gering, nur 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 11.03.2025 liegt das Bewertungsobjekt an der öffentlichen Straße „Im Schroersfeld“, die endgültig hergestellt ist.

Im Falle einer beitragsfähigen Erneuerung, Erweiterung oder sonstigen Verbesserung der öffentlichen Straße Im Schroersfeld sind die dann von dieser Straße Vorteile habende Grundstücke mit einem Straßenbaubeitrag gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes NRW zu belasten (vgl. Anlage 6).

Das Bewertungsobjekt ist somit zum Wertermittlungstichtag als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB einzustufen.

### 3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:

In Abteilung II des Grundbuches ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind.

Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Stadt- und Umweltplanung, Bauaufsicht - vom 10.03.2025 ist für das Bewertungsobjekt keine belastende, aber zwei begünstigende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Baulastenblatt Nummer 259

Grundstück Im Schroersfeld 40

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

„Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, zugunsten der Grundstücke 1059 und 1058 einen 1,50 m breiten und ca. 13,00 m langen Grundstücksstreifen freizuhalten, so dass die Verlegung und Unterhaltung des Schmutzwasserkanals möglich ist.“



Eingetragen: 11. Juli 1977

Baulastenblatt Nummer 260

Grundstück Im Schroersfeld 42

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

„Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, zugunsten der Grundstücke 1058 und 1060 einen 1,50 m breiten Grundstücksstreifen freizuhalten, so dass die Verlegung und Unterhaltung des Schmutzwasserkanals möglich ist.

Eingetragen: 11. Juli 1977

(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 09.05.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen, Fachdienst Wohnen - vom 10.03.2025 wurden für das Bewertungsobjekt keine öffentlichen Mittel gewährt (vgl. Anlage 8).

### 3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportal „geoportal“ vom 09.05.2025 stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Moers für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportal „geoportal“ vom 09.05.2025 liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des seit dem 26.08.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 158, Hülsdonk, In den Weiden.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes u.a.: „Allgemeines Wohngebiet (WA), zweigeschossige Bebauung (II), Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8, offene Bebauung (o) und Baufenster“ fest (vgl. Anlage 9).

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 13).

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 bauzeitypischen Ausführung.

### 4.1 Gebäudedaten

Gebäudeart:

Einfamilienwohnhaus / Fertighaus  
- 1 Wohneinheit  
- freistehend  
- unterkellert  
- Dachgeschoss ausgebaut  
- Leerstand  
- 1<sup>1/2</sup>-geschossig

Baujahr:

ca. 1977

Modernisierungs- /Instandhaltungsmaßnahmen:

Die Immobilie wurde vor einiger Zeit überwiegend modernisiert. Wann die Maßnahmen genau durchgeführt worden sind, ist nicht bekannt, da der Eigentümer nicht zu den Ortsterminen erschienen ist und somit keine entsprechenden Informationen geben konnte.

Instandhaltungsmaßnahmen sind augenscheinlich in der letzten Zeit nicht mehr im erforderlichen Umfang ausgeführt worden.

Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Wohnfläche:

In der Bauakte ist die Wohnfläche mit 143,5 m<sup>2</sup> angegeben (vgl. Anlage 10).

Garage:

Fertigarage FBM System IBK, Stahlbeton, Flachdach, Sektionaltor, Strom- und Wasseranschluss



## 4.2 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 11)

Raumaufteilung:	KG: Diverse Räumlichkeiten, u.a. Hausanschluss, Waschen, Trocknen, Heizung zusätzlich (ohne Genehmigung): Einliegerwohnung mit Küche, Bad, Wohnzimmer und Schlafzimmer)
	EG: Gäste-WC Essen / Diele mit offener Küche Wohnen Kinderzimmer (2) Bad
	DG: Wohnraum Bad Schlafzimmer / Eltern

Die Grundrissituation entspricht tlw. nicht den genehmigten Bauunterlagen. Inwieweit Brand- und Schallschutzanforderungen bei dem Aus- / Umbau eingehalten wurden ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht feststellbar.

Für folgende Änderungen sind keine entsprechenden Genehmigungen in der Bauakte enthalten.

- Im Kellergeschoss ist im Bereich der Kellerausgangstreppe eine Einliegerwohnung eingebaut worden.
- Im Erdgeschoss ist der Windfang nicht mehr vorhanden. Die Trennwand zum Ess-/Dielenbereich ist entfernt worden.
- Vor dem Wohnbereich ist ein großer Wintergarten errichtet worden.
- Die beiden im genehmigten Grundrissplan des Dachgeschosses eingezeichneten Räume „Speicher und Diele“ sind zusammengelegt und als Wohnraum genutzt worden.

Der Grundriss ist insgesamt großzügig, zweckmäßig und repräsentativ.

Die Belichtung und Besonnung ist gut.

## 4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Fertighaus
Fundamente:	Nach statischer Berechnung
Kellerwände:	Kalksandstein, 36,5 cm stark
Umfassungswände:	Holzrahmenkonstruktionen
Außenverkleidung:	Hinterlüftete, ebene Asbestzementplatten mit gekörntem Kunstharzputz
Sockel:	Klinker
Innenwände:	Holzrahmenkonstruktion, die beidseitig mit Güteplatten, Gipskartonplatten mit vergüteter Oberfläche verkleidet sind



Innenwandbeläge:	KG: Viele Wände feingeputzt und gestrichen EG: Überwiegend feingeputzt und gestrichen, tlw. in schwarzer Wischtechnik DG: Überwiegend feingeputzt und gestrichen Bäder: gefliest
Geschossdecken:	Über Kellergeschoss: massiv, über Erdgeschoss: Holzkonstruktion
Treppenaufgang:	Holz mit Mittelwange, freitragend, mit offenen Stufen
Fußbodenbeläge:	KG: Im Kellerbereich: tlw. ältere Fliesen, PVC, Anstrich, im Bereich der Einliegerwohnung: überwiegend Laminat EG: Großformatige, graue Bodenfliesen DG: Laminat Bäder: gefliest
Deckenflächen:	Viele Deckenflächen mit sichtbaren Holzbalken, dazwischen weiß verputzt und gestrichen, viele Einbaustrahler
Fenster:	Im Erdgeschoss überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, tlw. mit elektrischen Alurollläden, große Fensterschiebeanlage im Wohnzimmer; im Dachgeschoss Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr.
Türen:	Eingang: Große Glaseingangstür mit schwarz getöntem Glas, innen Kunststoffplatte, Fingerabdrucksensor im Türgriff Innen: Überwiegend profilierte Holztüren mit Holzzargen, zum Wohnzimmer: doppelflügelige Glastür
Elektroinstallation:	Ausreichende Anzahl an Steckdosen und Absicherungen; Satellitenanlage
Sanitärinstallation:	KG / Kellerbereich: Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschtisch, älterer Standard KG / Einliegerbereich: Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Eckdusche, Waschtisch, guter Standard



EG / Gäste-WC:

Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken, guter Standard

EG / Bad:

Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, älterer Standard

DG / Bad:

Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, freistehende Badewanne, große Dusche mit Regenwaldbrause und feststehender Glasabtrennung, Waschtisch, moderner, guter Standard

Küchenausstattung: Nicht vorhanden

Heizung: Zentralheizung mit Gas;  
im Erdgeschoss: Fußbodenheizung; im Keller- und Dachgeschoss: Flächenheizkörper mit Thermostatventilen; im Bad (DG): elektrische Heizung

Warmwasserversorgung: Zentral über Heizung

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

#### 4.4 Dach

Dachform: Satteldach, ca. 35 ° Dachneigung

Dacheindeckung: Dacheindeckung mit dunklen Flachziegeln

Dachrinnen und Fallrohre: Nicht sichtbar

#### 4.5 Besondere Bauteile

Eingangsstufen  
Kellerausgangstreppe  
Offener Kamin  
Wintergarten  
Klimaanlagen

#### 4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen,  
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, und Telefonanschluss,  
Terrasse,  
Anpflanzungen,  
links vom Haus Waschbetontreppe zum Kellereingang;



kleine Holzhütte;  
Pflanzbeet links vorm Eingang;  
rechts vom Eingang gepflastert, ebenso vor der Garage

## 4.7 Zustand

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

Von außen sind nur kleinere Missstände erkennbar. Im Inneren ist bei einzelnen Räumlichkeiten Handlungsbedarf. Einige Räume sind zu renovieren, andere Räume zu reinigen.

Das Bad im Erdgeschoss ist überholungsbedürftig. Der Holzhandlauf des Treppengeländers ist tlw. anstrichbedürftig.

In einigen Räumen sind noch Gegenstände der letzten Bewohner vorhanden.

Das Fenster im Erdgeschoss des Gäste-WCs lässt sich nur gering öffnen, da es direkt an das Vorwandelement des WCs anschlägt.

Der Garten ist ungepflegt.

Wegen der Gebäudeschadstoffsituation / Fertighaus wird auf die Ausführungen im späteren Abschnitt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ Bezug genommen.

Anmerkung:

*Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Rohrlochfraß wurden nicht durchgeführt.*

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

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

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



## 4.8 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten:

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

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

## 4.9 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der westlichen Peripherie von Moers in einer guten, ruhigen Wohngegend im Stadtteil Hülsdonk. Die Nachbarschaft ist gepflegt.

Das Bewertungsobjekt ist ein u.a. mit einem Fertighaus aus den 70iger Jahren bebautes Grundstück. Nicht in jedem, aber in vielen Fertighäusern aus dieser Zeit sind in irgendeiner Form Schadstoffe vorhanden. Auf dieses Thema und eine durchgeführte Beprobung wird ausführlich im späteren Abschnitt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eingegangen.

Der Grundriss ist insgesamt großzügig, zweckmäßig und repräsentativ.

Die Grundrissituation entspricht jedoch tlw. nicht den genehmigten Bauunterlagen.

Im Kellergeschoss ist im Bereich der Kellerausgangstreppe eine Einliegerwohnung eingebaut worden. Die überwiegende, lichte Höhe in den wohnbaulich ausgebauten Räumen beträgt ca. 2,2 m. Eine Treppe führt von der Kellerausgangstür zum Garten, wo ein kleiner Bereich für die Bewohner der Einliegerwohnung abgetrennt ist.

Im Erdgeschoss ist der Windfang nicht mehr vorhanden. Die Trennwand zum Ess-/ Dielebereich ist entfernt worden.

Vor dem Wohnbereich ist ein großer Wintergarten (ca. 5,25 \* 3,45 m<sup>2</sup>) errichtet worden.

Die beiden im genehmigten Grundrissplan des Dachgeschosses eingezeichneten Räume „Speicher und Diele“ sind zusammengelegt und als Wohnraum genutzt worden.

Die sichtbaren Holzelemente, wie Balken an den Decken und Treppenanlagen sind dunkel gestrichen.

Ungünstig ist die Nähe zum Wald und tlw. große Bäume auf dem Grundstück und an der Grundstücksgrenze. Teile der Bäume fallen auf das Dach, in den Garten und auf den Wintergarten und verschmutzen diese Bereiche.

Der Zustand ist insgesamt okay, wegen des erforderlichen Handlungsbedarfs wird auf die Ausführungen im Kapitel 4.7 und dem Abschnitt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ Bezug genommen.



## 5. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **Einfamilienhaus (Fertighaus)** und **einer Garage** bebaute Grundstück

in **47441 Moers, Im Schroersfeld 44**

Grundstück: Gemarkung Hülsdonk Flur 3 Flurstück 1058, groß 462 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Hülsdonk, Blatt 2139

zu dem Wertermittlungsstichtag: 22.05.2025

### 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. 155

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 340,-- €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

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

**Bodenwert**

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Moers
Postleitzahl	= 47441
Gemarkung	= Hülsdonk
Ortsteil	= Hülsdonk
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= 1 ½
Geschoßflächenzahl	= ca. 0,5
Tiefe	= ca. 24,4 m
Bewertungsstichtag	= 22.05.2025

Aus der Gegenüberstellung: „Richtwert-, Bewertungsgrundstück“ ist erkennbar, dass die wertbeeinflussenden Merkmale übereinstimmen.

**Konjunkturelle Entwicklung**

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2025) bis zum Wertermittlungsstichtag (22.05.2025) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$462 \text{ m}^2 * 340,--\text{€/m}^2 = 157.080,-- \text{ €}$$

**Belastungen****Baulasten**

Für das Bewertungsobjekt sind begünstigende Baulasten eingetragen (vgl. Kapitel 3.5).

Den Eintragungen werden im Rahmen dieser Wertermittlung keine separaten, wertbeeinflussende Bedeutungen zugemessen, da sie bereits in der Wahl des Bodenwertansatzes enthalten sind.

**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 2.9).

Lfd. Nummer der Eintragung 2:

„Zwangsversteigerung“

Der Eintragung wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 157.080,-- € = **rd. 157.100,-- €**



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

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

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



### Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Gebäude wurde ungefähr im Jahr 1977 errichtet.

Vor einigen Jahrzehnten wurde bei Immobilienbewertungen die „Lebenserwartung“ eines Holzhauses in vielen Fällen pauschal um etwa 10 bis 20 Jahre niedriger eingestuft als bei mineralischen Bauarten. Seit Einführung der Sachwertrichtlinie im Jahr 2012 wird für die Abschätzung der Gesamtnutzungsdauer nicht mehr nach Bauarten, also Holz, Ziegel, Kalksandstein etc. unterschieden, sondern nach Ausstattungsstandards, da eine hochwertige Gebäudeausstattung für den durchschnittlichen Marktteilnehmer unabhängig von der Bauart beurteilt wird. Die Sachwertrichtlinie ist nun in der ImmoWertV integriert.

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.

Die Baubeschreibung des Wohnhauses rechtfertigt einen Ansatz von 80 Jahren als Gesamtnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt. Für die Garage werden 60 Jahre angesetzt.

Es sind die Maßnahmen zu berücksichtigen, die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer verlängert haben.

Gemäß „Punkteraster“ zur Abschätzung einer verlängerten Restnutzungsdauer<sup>2</sup> wird zunächst der Modernisierungsgrad ermittelt. Für die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen werden Zeitpunkte geschätzt und folgende Punkte vergeben:

---

<sup>2</sup> gemäß Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA)



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

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

Bei dem Modernisierungselement „Fenster und Außentüren“ wird nur 1 Punkt vergeben, da im Dachgeschoss noch alte Fensteranlagen verbaut sind.

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

Modernisierungsgrad:

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

Die Summe von 10 Punkten ist dem „mittleren Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. Für Objekte mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 48 Jahren, ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer nach dem Modell

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



von rd. 45 Jahren.

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

**45 Jahren / Wohnhaus**

unterstellt.

Für die Garage wird eine Restnutzungsdauer von

**20 Jahren / Garage**

angenommen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

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“

#### Fertighaus

Das Bewertungsobjekt ist ein Fertighaus aus den 70iger Jahren. Da es nicht untypisch für solche Fertighäuser ist, dass diese mit Schadstoffen durch Asbestfasern, chemischen Holzschutzmitteln u.a. belastet sind, wurde das Amtsgericht Moers gebeten von einem entsprechenden Sondergutachter Schadstofferkundigungen durchführen zu lassen.

Der Sachverständige Dipl.-Ing. Georg Meyers wurde vom Amtsgericht beauftragt. Er hat mit Datum vom 31.08.2025 ein Gutachten erstellt, für das er das Fertighaus auf Formaldehyd, Holzschutzmittel, Asbest, künstliche Mineralfasern, Baufeuchte und Schimmelpilze untersucht hat.

Das komplette Gutachten liegt dem Amtsgericht Moers vor und kann dort eingesehen werden. Wegen Details der Ergebnisse wird auf das Gutachten Bezug genommen.

Relevante Auszüge aus dem Gutachten sind:

- Formaldehyd in der Raumluft:  
*Unter Standardbedingungen wurden zum Zeitpunkt der Probenahme im Erdgeschoss und im Obergeschoss des Haupthauses Formaldehyd-Konzentrationen in der Raumluft von 0,07 ppm gemessen. Im Souterrain wurde ein Formaldehyd-Konzentration in der Raumluft von 0,05 ppm gemessen. Es wurden hiernach keine Überschreitungen der Richtwerte RW I, bzw. RW der WHO festgestellt.*
- Asbest:  
*In der Raumluftprobe aus dem Obergeschoss konnte kein Eintrag von Asbest nachgewiesen werden.*
- Künstliche Mineralfasern:  
*Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den verwendeten Mineralwoll-Dämmstoffen für den Boden / Decke des OGs und der Wandaufbauten (EG und OG) um krebserzeugende Produkte der Kategorie 1B handelt. In den untersuchten Proben wurden jeweils reichlich lungengängige Fasern nachgewiesen.*
- Lindan in der Raumluft:  
*Im Wohnzimmer EG und im Schlafzimmer OG wurden deutliche Lindan-Raumluftbelastungen gemessen. Eine schadensrelevante Verwendung von Lindan war hiernach erkennbar. Der gesundheitliche Vorsorge-Richtwert wurde jedoch deutlich unterschritten.*
- Pentachlorphenol (PCP) in der Raumluft:  
*Im Gebäude wurden am Messtag bei mäßigen Temperaturen keine PCP-Freisetzung in die Raumluft nachgewiesen.*
- Geruchsbelastung durch PCP-Abbauprodukte:  
*Beim Ortstermin konnte im Wohnzimmer ein auffälliger Geruch wahrgenommen werden, der durch Chloranisole erzeugt werden konnte. PCP-Abbauprodukte wurden im Ständerbauwerk zur Bildung von Chloranisolen, die einen entsprechenden Geruch erzeugen können, erhöht nachgewiesen. Der Geruchswert für Chloranisole wurde im Wohnzimmer (EG) überschritten. Obwohl PCP in der Raumluft nicht nachgewiesen wurden, waren PCP-Abbauprodukte zur Bildung von Chloranisolen beteiligt, die einen muffigen Geruch erzeugen und das Wohlbefinden von Bewohnern des Hauses stark beeinträchtigen können. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich dieses Geruchsproblem ohne Maßnahmen insbesondere im Erdgeschoss in naher Zukunft eher noch verstärken wird.*
- Holzanalysen:  
*u.a. hohe PCP-Belastungen in der Holzständeroberfläche im EG und im*



*Drempelbalken im OG;  
positive Messung von Tetrachlorphenol (PCP-Abbau) in der Holzständeroberfläche im EG, im Fensterrahmen im OG und im Drempelbalken im OG;  
erhöhte Lindanbelastung in der Holzständeroberfläche im EG und mäßige Belastung im Drempelbalken im OG;*

- Schimmelpilze:  
*Die Luftmessung im Kellergeschoss des Haupthauses wies eine hohe Sporenbelastung auf.  
Die Luftmessung im Souterrain wies eine Belastung auf, die aber hauptsächlich durch Schimmelpilze der Außenluft hervorgerufen wurde.*
- Empfehlungen:
  - *Zu Asbest und künstlichen Mineralfasern (KMF) wird eine Fassadensanierung für das Erdgeschoss empfohlen.*
  - *Zum Thema Holzschutzmittel und Chloranisole sowie zu Formaldehyd aus Spanplattenwänden wird nach der Entfernung von Asbest und KMF eine Sanierung auch der innenliegenden Außenwände und der Innenwände im Erdgeschoss und im Obergeschoss empfohlen.*
  - *Zu den Baufeuchteschäden wird empfohlen im Kellergeschoss die PVC-Bodenbeläge zu entfernen und die Dachrinne zu reinigen.*

Für die Wertermittlung schätzt der Sachverständige Dipl.-Ing. Meyers die Kosten für die Fassaden- und Kernsanierung des Hauses auf brutto 87.500,-- €.

Im Gutachten wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor möglichen Fehlinterpretationen das Gutachten nur vollständig vervielfältigt werden darf. Daher wird nochmals darauf hingewiesen, dass das vollständige Gutachten beim Amtsgericht Moers eingesehen werden kann!

#### 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 Bau-schadensachverständige 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, zusätzlich zu der schadstoffbedingten Fassaden- und Kernsanierung zur Herstellung eines normalen Zustandes erforderlich sind. Hierfür wird pauschal ein Betrag in Höhe von 25.000,-- € in der Wertermittlung angesetzt. Es sei darauf hingewiesen, dass dieser Ansatz die Reaktion des durchschnittlich handelnden, wirtschaftlichen denkenden Marktteilnehmers auf die Missstände darstellt und nicht identisch mit tatsächlich aufzuwendenden Instandhaltungskosten sein muss.



### Einliegerwohnung / Wintergarten / Dachgeschoss

Im Kellergeschoss ist eine Einliegerwohnung eingebaut und vor dem Wohnbereich ein großer Wintergarten errichtet worden.

Die beiden im genehmigten Grundrissplan des Dachgeschosses eingezeichneten Räume „Speicher und Diele“ sind zusammengelegt und als Wohnraum genutzt worden. Für diese drei Maßnahmen liegen entsprechende Genehmigungen gemäß Bauakte nicht vor.

Eine verbindliche Aussage der Genehmigungsbehörde, ob nachträgliche Legalisierungen möglich wären, ist nur zu erhalten, wenn eine förmliche Anfrage gestellt werden würde.

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

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

Es wird unterstellt, dass die Sachverhalte auch ohne entsprechende Genehmigungen weiter genutzt werden können und die Ordnungsbehörde von dem Eigentümer keine Rückbauten fordert.

Der durchschnittlich handelnde, wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer wird den Ausbauten, einen Wert zumessen, der jedoch nicht die Höhe für genehmigte Ausbauten hat. Für den Wintergarten und für den wohnbaulich ausgebauten Kellerbereich wird der Wert auf jeweils 20.000,--€, in Summe somit auf 40.000,--€ geschätzt. Der Ausbau des Speichers im Dachgeschoss zu Wohnraum wird mit einem entsprechenden Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt.

### **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.





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

Gebäudetyp 1.01

- freistehend: Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss -

Standardstufe	Kostenkennwert
1	655,--€/m <sup>2</sup>
2	725,--€/m <sup>2</sup>
3	835,--€/m <sup>2</sup>
4	1.005,--€/m <sup>2</sup>
5	1.260,--€/m <sup>2</sup>

Entsprechend den spezifischen Gebäudemerkmalen werden die Normalherstellungskosten geschätzt auf rd. 785,--€/m<sup>2</sup> BGF

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

245,--€/m<sup>2</sup> und 780,--€/m<sup>2</sup>

Die Normalherstellungskosten der Garage werden aufgrund der Bauweise mit: 245,--€/m<sup>2</sup> BGF angesetzt.

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.



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

<u>Gebäude</u>	<u>Wohnhaus</u>	<u>Garage</u>
<b>Berechnungsbasis</b>		
Brutto-Grundfläche	391 m <sup>2</sup>	16,5 m <sup>2</sup>
<b>Angepasste Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK) Basisjahr 2010		
	* 785,00 €/m <sup>2</sup>	* 245,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Von den NHK nicht erfasste Bauteile</b>		
- Eingangsstufen, Kellerausgangstreppe, offener Kamin mit Zug, Klimaanlage	+ 27.000,00 €	./.
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten</b> der baulichen Anlagen (Basis 2010)		
	333.935,00 €	4.042,50 €
<b>Regionalfaktor</b>		
	* 1,0	* 1,0
<b>Baupreisindex</b> (zum Stichtag):		
	* 1,872	* 1,872
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten</b> am Wertermittlungsstichtag 22.05.2025		
	625.126,32 €	7.567,56 €
<b>Alterswertminderung</b>		
- Jahre Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	60 Jahre
- Jahre Restnutzungsdauer	45 Jahre	20 Jahre
- Alterswertminderungsfaktor	* 0,5625	* 0,333
<b>Zeitwert</b>	351.633,56 €	2.522,52 €
<b>Wert der Außenanlagen</b> (pauschal 1,5 %)	+ 5.274,50 €	
<b>Sonstige Anlagen</b>	+ 0,00 €	
<b>Bodenwert</b>	+ 157.080,00 €	
<b>Vorläufiger Sachwert (inkl. Garage)</b>	516.510,58 €	
<b>Sachwertfaktor</b>	* 0,95	
<b>Vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>	490.685,05 €	
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
• Erforderliche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes	- 25.000,00 €	
• Wohnbaulicher Ausbau KG und Wintergarten	+ 40.000,00 €	
• Schadstoffsanierung	- 87.500,00 €	
<b>Sachwert</b>	<b>418.185,05 €</b>	



## 5.4 Plausibilisierung

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

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

Immobilienrichtwert sind Vergleichsfaktoren.

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

Der Immobilienpreis mit Hilfe des Immobilienwertes ergibt sich zu ca. 500.000,--€. Dieser Wert muss mit dem vorläufigen, marktangepassten Sachwert, also ohne die besonderen, objektspezifischen Merkmale verglichen werden.

Beide Werte liegen nur 2 % auseinander.

Die Plausibilisierungsprüfung stützt somit das Ergebnis des Sachwertverfahrens.

## 5.5 Verkehrswert (Marktwert)

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

Der marktangepasste Sachwert des Grundstücks beträgt

rd. 418.200,-- €.

Das Ergebnis wurde plausibilisiert.

Der durchschnittlich handelnde, wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer wird an den ermittelten Wert einen Abschlag für das Risiko von höheren Kosten bei der Schadstoffsanierung als die kalkulierten Kosten anbringen. Der Abschlag wird auf 15 % der im Sondergutachten angegebenen Kosten von 87.500,--€, somit rd. 13.000,--€ geschätzt.

Weiterhin wird der normale Marktteilnehmer gegenüber einer Immobilie, die nie schadstoffbelastet war, einen weiteren Abschlag vornehmen.

Dieser sogenannte merkantile Minderwert ergibt sich u.a., wenn eine Sache aus technischer Sicht vollständig und fachgerecht nachgebessert bzw. repariert worden ist und ihr dennoch aus subjektiver, verbleibender Befürchtung der Ruf angehaftet ist, dass sie mangelbehaftet sei, obwohl dies technisch nicht mehr feststellbar ist bzw. kein konkreter,



noch feststellbarer Schaden vorliegt. Der merkantile Minderwert wird daher auch – im Gegensatz zum technischen Minderwert – als psychologischer Minderwert bezeichnet.

Die Höhe des merkantilen Minderwertes ist durch die subjektiven Bewertungen der Marktteilnehmer bestimmt.

Der merkantile Minderwert ist kein „Wert“ an sich, sondern eine in den Verkehrswert eingehende - ihn wertmindernde - Eigenschaft, die im allgemeinen Immobiliengeschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse hinzunehmen ist.

Gemäß der einschlägigen Bewertungsliteratur treten merkantile Minderwerte in aller Regel nur bei besonders gravierenden Mängeln auf, die auch nach ihrer Beseitigung der Sache als Makel anhaften oder in der allgemeinen Anschauung weiterhin die Befürchtung eines Folgeschadens aufkommen lassen. Entscheidend ist dabei die Beurteilung durch den durchschnittlich handelnden, wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer.

Die Wertminderung lässt sich nicht nach mathematischen Formeln ermitteln. In der Bewertungsliteratur werden meist lediglich Anlässe für den merkantilen Minderwert aufgeführt, so z.B. beseitigter Hausschwamm, beseitigte Schäden durch Bergbaueinfluss, jedoch ohne allgemeingültige, konkrete Abschläge aufzuführen.

Auch wenn wenige Angaben zur Höhe des merkantilen Minderwertes gemacht werden, hat sich eine maximale Spanne von 0 bis 10 % des Verkehrswertes herausgestellt.

Eigentlich müsste der Minderungsbetrag durch Vergleichsdaten, tatsächlichen Verkäufen und daraus abgeleiteten Daten angesetzt werden. Da aber so gut wie nie Verkäufe in der Vergangenheit - bis auf die Thematiken Bergschäden, Überschwemmungen und Hausschwamm - mit und ohne Kenntnis eventueller, gleichartiger Mängel vorliegen, kann nach dieser Methode kein Abschlag ermittelt werden. Es besteht kein „Markt“ für Wertminderungen, mit deren Parameter ein merkantiler Minderwert zu bestimmen wäre.

Inwieweit die in den zurückliegenden Urteilen von Gerichten festgelegten Minderwerte bzw. deren Höhe marktkonform sind, kann kaum jemand gesichert beurteilen.

Die Höhe des Minderwertes ist daher in der Regel durch Schätzungen zu bestimmen.

Nach subjektiver Einschätzung des Sachverständigen ist nach fachgerechter Beseitigung der Gebäudeschadstoffe, die Immobilie mit einem merkantilen Minderwert behaftet.

Die Höhe der merkantilen Wertminderung wird unter Berücksichtigung des absoluten Betrages auf 5 % des Sachwertes, somit auf  $418.185,05 \text{ €} \cdot 0,05 = \text{rd. } 20.900,00 \text{ €}$  geschätzt.

Insgesamt ergibt sich der Verkehrswert zu:

$418.185,05 \text{ €} - 13.000,00 \text{ €} - 20.900,00 \text{ €} = \text{rd. } 385.000,00 \text{ €}$



Der  
**Verkehrswert (Marktwert)**

für das mit einem **Einfamilienhaus (Fertighaus)** und **einer Garage** bebaute Grundstück

in **47441 Moers, Im Schroersfeld 44**

Grundstück: Gemarkung Hülsdonk Flur 3 Flurstück 1058, groß 462 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Hülsdonk, Blatt 2139

wird zum Wertermittlungsstichtag **22.05.2025** mit

**385.000,-- EURO**

in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend EURO

geschätzt.

**Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Erwerb von einem schadstoffbelasteten Objekt mit nicht unerheblichen Risiken verbunden sein kann. Während der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen können bis dahin unbekanntes zusätzliche Maßnahmen augenscheinlich werden und damit zusätzliche Kosten, die in der Wertermittlung nicht berücksichtigt sind, verbunden sein.**

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 25.09.2025

---

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

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

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



## **6. Literaturverzeichnis**

### Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

**[1] SPRENGNETTER:**

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

**[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:**

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

**[3] KRÖLL, HAUSMANN:**

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

**[4] SPEZIALIMMOBILIEN:**

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

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

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

**[6] UNGLAUBE:**

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung  
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

**[7] HEIX, GERHARD:**

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

u.a.

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**[8] BauGB**

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

**[9] ImmoWertV**

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

**[10] BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

**[11] NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

**[12] BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung



u.a.

Regionale Informationsunterlagen

**[13] Moerser Grundstücksmarktbericht 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: Altlastenauskunft	1 Seite
Anlage 5: Bergbaueinfluss	2 Seiten
Anlage 6: Anliegerbescheinigung	1 Seite
Anlage 7: Auszug / Baulastenverzeichnis	5 Seiten
Anlage 8: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 9: Auszug / Bebauungsplan	1 Seite
Anlage 10: Wohnfläche	1 Seite
Anlage 11: Grundrisse	2 Seiten
Anlage 12: BGF-Berechnung	1 Seite
Anlage 13: Fotos	4 Seiten