

Amtsgericht Moers  
Haagstraße 7  
47441 Moers

Datum: 15.10.2025  
Az.: 24042357

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück  
in 47443 Moers (Hochstraß), Homberger Straße 335**



im Zwangsversteigerungsverfahren 030 K 1/24

Der **Verkehrswert** des v. g. **Grundstücks** wurde zum **Stichtag  
31.07.2025** ermittelt mit

**rd. € 212.000,00.**

### Internetgutachten:

Bei dieser Version handelt es sich um ein Internetgutachten, welches gegenüber dem Original um Anlagen und Erläuterungen gekürzt wurde. Das Originalgutachten kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Moers, nach vorheriger Rücksprache, eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
1.4	Besondere Sachverhalte .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Bergbau .....	10
2.5	Privatrechtliche Situation .....	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.6.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.6.3	Bauordnungsrecht .....	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
3.2	Wohn- und Geschäftshaus .....	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	17
3.2.5.1	Wohnungen .....	17
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	17
3.3	Zusammenfassung der Gesamtwertminderungen .....	21
3.4	Nebengebäude .....	22
3.5	Außenanlagen .....	22
3.6	Stärken und Schwächen der Immobilie .....	23
<b>4</b>	<b>Abschließende Zusammenfassung.....</b>	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>25</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	25
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
5.3	Bodenwertermittlung.....	26
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	26
5.4	Ertragswertermittlung.....	28
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	29

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

5.4.3	Ertragswertberechnung .....	32
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	33
5.5	Verkehrswert.....	38
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>42</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	42
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	43
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	43
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>44</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (drei Wohnungen, ein Ladenlokal, eine Werkstatt)
Objektadresse:	Homberger Straße 335 47443 Moers Das Objekt befindet sich im Stadtteil Moers, im Ortsteil Hochstraß.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hochstraß, Blatt 5183, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hochstraß, Flur 5, Flurstück 480, zu bewertende Fläche 294 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Moers vom 21.05.2025 soll gem. §74a Abs. 5 ZVG eine Überarbeitung des bereits erstellten Gutachtens vom 21.08.2024 erfolgen, da die zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht zugänglichen Gebäudeteile jetzt freigegeben sind. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Wertermittlungstichtag:	31.07.2025
Qualitätstichtag:	31.07.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 31.07.2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurf Einschreiben vom fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte in allen frei zugänglichen Bereichen nahezu vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Vertreter der Zwangsverwaltung, der Mieter sowie der Sachverständige.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Eigentümer: **siehe Originalgutachten**

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Katasterkarte, Straßen- und Übersichtskarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
- planungsrechtliche Informationen und Auskunft zur Erschließungssituation
- Auskunft bezüglich Denkmalschutz und Wohnungsbindung
- Informationen über Altlasten
- Bodenrichtwertkarte über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Auskunft der RAG AG
- Gewerbeauskunft

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Nachfolgendes Gutachten wurde im Auftrag des Amtsgerichts Moers (Zwangsversteigerungsgericht) erstellt. Auftragsgemäß ist gemäß § 74a ZVG der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB zu ermitteln. Dieser stellt insofern den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der in einer freihändigen Veräußerung (also ohne Berücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerks) erzielbar wäre.

**Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.**

Deshalb ist der (Markt)-Wert zu ermitteln ist, den ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer im nächsten Kauffall für das Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu zahlen bereit wäre. Insbesondere kommt es hierbei nicht darauf an, was eine Immobilie "hinter sich", sondern was sie noch "vor sich" hat.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung (Forderungsversteigerung) wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß zudem der so genannte **unbelastete** Verkehrswert, also frei von (belastenden) Rechten, die in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragen sein könnten, ermittelt.

**Dies ist insoweit eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine ggf. mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist.**

I.d.R. erhält der Ersteher deshalb auch (meistens) ein diesbezüglich lastenfreies Grundstück.

(Dingliche) Rechte, die durch den Ersteher übernommen werden müssen, also auch nach der Versteigerung bestehen bleiben, werden i.d.R. gesondert bewertet. Diesbezüglich informiert vor der Versteigerung das Versteigerungsgericht.

Für diese (ggf. bestehen bleibenden) Rechte werden durch das Zwangsversteigerungsgericht so genannte Ersatzwerte bzw. Zuzahlungswerte (i.S.d. §§ 50 und 51 ZVG) festgesetzt. Hierbei handelt es sich, wertermittlungstechnisch gesehen, jedoch nicht um die Werte dieser Rechte, sondern um die hierdurch auf das Bewertungsgrundstück bewirkte **Wertbeeinflussung** (i.d.R. Wertminderung).

Für den jeweiligen Bieter ist es allerdings wichtig, die Wertminderung des Grundstücks (resp. den Zuzahlungsbetrag) durch die ggf. bestehen bleibenden Rechte zu kennen, damit diese bei der Abgabe des Gebots (mindernd) berücksichtigt werden können. Denn sollte das (ggf.) bestehen bleibende Rechte nach Zuschlag dennoch nicht bestehen, so wäre der (festgesetzte) Zuzahlungsbetrag nachträglich vom Ersteher zu zahlen (vgl. § 51 ZVG).

Das Grundbuch ist vorliegend in Abt. II, neben dem Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk, **nicht belastet**.

Grundsätzlich immer zu berücksichtigen sind die das Bewertungsgrundstück begünstigenden (dinglichen) Rechte.

**Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.**

Natürlich bestehen bei der Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren auch Ausnahmen hinsichtlich der Beachtung von bestehenden (belastenden) Rechten und Baulasten. Hierzu zählen die grundsätzlich bestehen bleibenden (belastenden) Rechte gemäß § 52 Abs. 2 ZVG und die ggf. bestehenden Baulasten.

**Eine Baulast ist demnach keines der in den §§ 51, 91 ZVG angesprochenen Rechte, sie kann demnach in der Zwangsversteigerung auch nicht erlöschen.** Das heißt, die hierdurch bewirkten Wertbeeinflussungen des Bewertungsgrundstücks wären gleichwohl (i.d.R. wertmindernd) zu berücksichtigen. Grundsätzlich bestehen bleibende Belastungen (Rechte i.S.v. § 52 Abs. 2 ZVG) bestehen nach Recherchen des Sachverständigen für das Bewertungsobjekt nicht.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

#### 1.4 Besondere Sachverhalte

- Es existieren ungenehmigte Ausbauten/ Nutzungen; siehe Abschnitt 2.6.3.
- Der durch Brand geschädigte Anbau ist umfangreich zu sanieren; siehe Abschnitt 3.2.6.
- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.5.
- Im Objekt wurde ein Mord begangen, die Auswirkungen auf den Verkehrswert sind dem Abschnitt 3.6 zu entnehmen (Allgemeinbeurteilung).
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Moers (ca. 105102 Einwohner); Stadtteil Moers, Ortsteil Hochstraß (ca. 13894 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Moers / Duisburg / Krefeld / Venlo (ca. 2,2 km / 8,5 km / 22,0 km / 40,1 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 39,0 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 40 Duisburg- Rheinhausen AS 10 (ca. 1,8 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Moers (ca. 2,0 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 33,7 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadttrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,0 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs unmittelbar sowie ca. 0,4 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 0,2 km bis 3,0 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,5 km entfernt; einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend zwei- und mehrgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Vor dem Grundstück verläuft eine überörtliche Verbindungsstraße. Entsprechende Emissionen sind

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

gegeben. Die Berücksichtigung erfolgt innerhalb der Bodenwertermittlung sowie im Ansatz der marktüblich erzielbaren Miete.

Topografie: weitgehend ebenes Grundstück

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:  
ca. 10 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 28 m;

Grundstücksgröße:  
294,00 m<sup>2</sup>

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohn- und Geschäftsstraße;  
Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Beton-  
verbundstein; Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitun-  
gen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Ver-  
sorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten: mehrseitige Grenzbebauung der aufstehenden Ge-  
bäude

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel<sup>1</sup> ist  
das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als  
Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufge-  
führt.

---

<sup>1</sup> vom 28.05.2024

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Bergbau

Bergbau

Dem Schreiben der RAG- Aktiengesellschaft<sup>2</sup> ist folgendes zu entnehmen:

Der (hier gegenständliche) Bereich befindet sich in der Berechtsame "Rheinpreußen", verliehen auf Steinkohle, der RAG- Aktiengesellschaft.

Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der der RAG vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich die Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Die RAG hält Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde vor 1969 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbauliche 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 der RAG keine bekannt.

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG- Aktiengesellschaft ist auszuschließen.

---

<sup>2</sup> vom 04.06.2024

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## 2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug<sup>3</sup> vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hochstraß, Blatt 5183 neben dem Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk keine weitere Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen<sup>4</sup> nicht vor.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis<sup>5</sup> vor.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Objekt steht weder unter Denkmalschutz noch handelt es sich um ein Bodendenkmal<sup>6</sup>.

### 2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

---

<sup>3</sup> vom 01.02.2024

<sup>4</sup> nach Auskunft der Stadt Moers vom 03.06.2024

<sup>5</sup> vom 28.05.2024

<sup>6</sup> laut Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Moers vom 16.07.2020

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

**Festsetzungen im Bebauungsplan:** Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

**Bodenordnungsverfahren:** Weder in Abt. II des Grundbuches ist ein entsprechender Vermerk eingetragen, noch befindet sich im Liegenschaftskataster ein Hinweis zur Einbeziehung des Bewertungsgrundstücks in ein Bodenordnungsverfahren.

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens in Verbindung mit den beschafften Plänen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Vollständige Bauunterlagen waren nicht vorhanden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche, bis auf die im Folgenden, wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

#### Hinweis:

Im Jahre 2007 erfolgte offenbar eine Nutzungsänderung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss (Ladenlokal links). Hierzu liegt auch eine Genehmigung vor. Den der Genehmigung zugrunde liegenden Plänen ist zu entnehmen, dass der Bereich des heutigen rechten Ladenlokals als Durchgang zum Hof ausgewiesen wurde. Somit ist davon auszugehen, dass das genannte Ladenlokal nicht genehmigt wurde. Von einer Genehmigungsfähigkeit ist auch deshalb nicht auszugehen da es naheliegend ist, dass der genannten Durchgang Teil des Flucht- und Rettungsweges der hinteren Räumlichkeiten darstellt. Somit wäre, vor Sanierung und Neuvermietung der Räume im hinteren Anbau, eine Wiederherstellung der Tordurchfahrt erforderlich. Die Kosten hierfür werden wertmindernd in Abzug gebracht.

## 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land<sup>7</sup>

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21

<sup>8</sup> laut schriftlicher Auskunft der Stadt Moers vom 29.05.2024

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Dachgeschosswohnung ist vermietet. Die Miete hierfür beträgt monatlich (nettokalt) € 420,00.

### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Berei-chen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Anga-ben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausfüh-rung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der techni-schen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht ge-prüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Auch Angaben zur bauphysikalisch korrekten Ausführung der baulichen Anlagen (Dampf-sperren, Wärmedämmschichten, schallschutztechnisches Verhalten der Bauteile etc.) und zur Standsicherheit (Statik) kann im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

Brandschutztechnische Erfordernisse oder Gegebenheiten wurden nicht geprüft. Es wird eine Ordnungsmäßigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. of-fensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhan-denen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

## 3.2 Wohn- und Geschäftshaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebauten Dachgeschoss; rückwärtige Flachdachanbauten, tlw. ein- sowie zweigeschossig, einseitig angebaut
Baujahr:	Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt, wird jedoch in den Anfängen des 20. Jahrhunderts vermutet.
Modernisierung:	Die Elektroinstallationen wurden offenbar bereits revitalisiert, das Treppenhaus wurde renoviert. Die Fenster wurden in der Vergangenheit erneuert (ca. 1997). Das rückwärtige Flachdach macht ebenfalls den Eindruck einer bereits durchgeführten Erneuerung. Die jeweiligen Zeitpunkte sind nicht bekannt.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohn-/Nutzflächen sind aus der Bauakte entnommen und werden wie folgt angegeben:  - Ladenlokal links: 43,00m <sup>2</sup> - Werkstatt hinten: ca. 25,00m <sup>2</sup> - Wohnung Anbau (EG/OG): 74,00m <sup>2</sup> - Wohnung 1. OG Vorderhaus: 73,00m <sup>2</sup> - Wohnung Dachgeschoss Vorderhaus: 74,00m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Vorderseite Obergeschosse: Klinkermauerwerk übrigen Bereiche: verputzt

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

- verschiedene Kellerräume

#### Erdgeschoss:

- Ladenlokal links: zwei Räume (zentrales WC im Flur ->nicht zugänglich)
- Bereich rechts (bisher als Ladenlokal genutzt): zwei Räume

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

- Wohnung hinten: Abstellraum, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum

Obergeschoss:

Wohnung hinten: Individualraum

Wohnung vorne: Wohnzimmer, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Küche, Badezimmer

Dachgeschoss:

Wohnung vorne: Wohnzimmer, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Küche, Badezimmer

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten  <u>Dachform:</u> Mansarddach  <u>Dacheindeckung:</u> Schindel sowie Ziegel

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	-----------------------------------------------------------------------------

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Etagenheizungen (Gas)
Lüftung:	normale Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	über die jeweilige Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Wohnungen

Bodenbeläge:	Fliesen, Teppich, Laminat (Treppenhaus gefliest)
Wandbekleidungen:	Tapeten (Treppenhaus verputzt)
Deckenbekleidungen:	Putz, im Dachgeschoss Holzvertäfelung (Treppenhaus verputzt)
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
Türen:	einfache Türen aus Holzwerkstoffen
sanitäre Installation:	einfache Ausstattung (Badewanne, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken, Wände umlaufend gefließt)
Küchenausstattung:	nicht vorhanden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

#### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgauben, Hofüberdachung
besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## Bauschäden und Baumängel:

- Feuchtigkeitsschaden  
An der straßenseitigen Giebelwand des Erdgeschosses wurden deutliche Feuchtigkeitsschäden festgestellt. Der Putz weist Abplatzungen, Ausblühungen und Verfärbungen mit teilweisem Schimmelbefall im unteren Wandbereich auf. Die Schadensbilder sprechen für aufsteigende oder seitlich eindringende Feuchtigkeit, vermutlich infolge einer defekten oder fehlenden Sperrschicht. Da es sich um den Bereich handelt, der sich in der späteren Tordurchfahrt befindet, wird im Rahmen der Wertermittlung lediglich eine zweckmäßige Instandsetzung (Auftragen eines Sanierputzes, etc.) angenommen. Die Kosten hierfür werden mit € 1.500,00 in Abzug gebracht.
- Brandschaden  
Im rückwärtigen Anbau des Bewertungsobjektes ist ein erheblicher Brandschaden entstanden, der zu deutlichen Substanz- und Nutzungseinschränkungen geführt hat. Die betroffene Wohnung wurde durch Brand, Hitze und Rauchgase erheblich in Mitleidenschaft gezogen und ist derzeit nicht bewohnbar. Der Schaden betrifft insbesondere die Erdgeschossesebene, das dortige Treppenhaus sowie Sanitär- und Aufenthaltsräume. Es bestehen starke Ruß- und Rauchgasablagerungen an Wänden, Decken und Türen, thermische Verformungen sowie Oberflächenschäden an Einbauten, Bodenbelägen und Möblierung. Die Elektro- und Sanitärinstallation ist teilweise zerstört und nicht mehr funktionsfähig. Zur Wiederherstellung ist eine vollständige Brandschadensanierung erforderlich, einschließlich des Rückbaus kontaminierter Bauteile, der Erneuerung der technischen Installationen, der Reinigung und Geruchsneutralisation der Baustoffe sowie eines vollständigen Innenausbaus. Eine einfache Renovierung ist nicht ausreichend. Die Kosten der notwendigen Sanierung des rückwärtigen Anbaus sind im

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Rahmen der Verkehrswertermittlung wertmindernd mit € 1.200,00/m<sup>2</sup> (inkl. steuerlicher Berücksichtigung, Alt- für Neu, etc.) in Abzug zu bringen. Bis zur fachgerechten Instandsetzung ist die Wohnung nicht nutzbar (Mietausfall geschätzt ca. 9 Monate); die Marktfähigkeit des Objekts ist dadurch erheblich eingeschränkt.

Somit ergibt sich eine Wertminderung von € 74m<sup>2</sup> x € 1.200,00 = rd. € 89.000,00. Zzgl. Mietausfall für 9 Monate (€ 74m<sup>2</sup> x € 9,00/m<sup>2</sup> x 9 Monate) von rd. € 6.000,00.

Die Gesamtwertminderung aufgrund o. g. Schäden und Mängel wird hier mit rd. € 96.500,00 in Abzug gebracht.

Hinweis Keller:

Die Kellerwände sind feucht. Die Herkunft ist zwar abschließend nicht geklärt. Für Häuser der hier vorliegenden Baujahresklasse ist das jedoch typisch. Der Umstand hat daher bereits hinreichend bei der Wahl der objektspezifischen Wertermittlungsparameter Berücksichtigung gefunden.

wirtschaftliche Wertminderungen: nicht bekannt

Allgemeinbeurteilung: Grundsätzlich ist der bauliche Zustand dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechend normal. Ein signifikanter Unterhaltungsstau (mit Ausnahme der hinteren Wohnung) ist nicht gegeben. Die Ladeneinheit links sowie die Wohnungen im OG und DG befinden sich allerdings in einem unterdurchschnittlichen Pflegezustand. Insbesondere die Wohnung im Dachgeschoss ist nach Auszug des Mieters zu sanieren. Folgende Maßnahmen sind notwendigerweise durchzuführen:

- Entrümpelung/ Entsorgung von umfangreichem Hausrat
- Erneuerung sämtlicher Wand-Boden- und Deckenbeläge in den Wohnungen
- Austausch vereinzelter, beschädigter Fenster
- Instandsetzung der sanitären Anlagen

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

- Einbau einer neuen Wohnungseingangstür im Obergeschoß

Der über das übliche Maß hinausgehende Aufwand (übliche Renovierungen werden nicht berücksichtigt, da diese bei jedem Mieterwechsel anfallen) wird mit € 20.000,00 wertmindernd in Abzug gebracht.

Darüber hinaus bestehen folgende Problematiken:

- Der örtlichen Presse ist zu entnehmen, dass in dem rückwärtigen Anbau ein Verbrechen verübt wurde. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde eine merkantile Wertminderung in Höhe von 10% angesetzt. Diese Wertminderung ergibt sich aus einem im Objekt begangenen Mord, welcher erheblichen Einfluss auf die Marktnachfrage und die Akzeptanz des Objekts im Immobilienmarkt hat.

Ein solcher Vorfall beeinträchtigt die wertrelevanten Merkmale der Immobilie aus verschiedenen Perspektiven:

1. **Psychologische und Soziologische Aspekte:** Potenzielle Käufer sind häufig durch die Kenntnis eines Gewaltverbrechens in einem Objekt emotional und sozial belastet, was deren Kaufbereitschaft erheblich mindert. In der Regel führt dies zu einem gesunkenen Marktinteresse.
2. **Marktnachstimmung:** Die allgemeine Marktstimmung wird durch derartige Ereignisse negativ beeinflusst. Ein Mordfall zieht häufig ein mediales Echo nach sich, was potenzielle Käufer abschreckt und die Dauer zur Vermarktung des Objekts verlängert.
3. **Rechtlicher Rahmen:** Nach einschlägiger Rechtsprechung, insbesondere in Bezug auf die Offenlegungspflicht gravierender Ereignisse im Rahmen der Immobilienveräußerung, muss ein solcher Vorfall transparent gemacht werden. Die Offenlegungspflicht gemäß § 311

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Abs. 2 BGB, nach der vorvertragliche Informationspflichten bestehen, erfordert die Information über erhebliche negative Ereignisse.

4. **Gutachterliche Einschätzung:** Auf Basis langjähriger Erfahrung und einschlägiger Fachliteratur zur Bewertung merkantiler Wertminderungen durch deliktische Ereignisse bestätigt sich, dass ein Abschlag im Bereich von 10% als sachgerecht und marktgerecht anzusehen ist.

### 3.3 Zusammenfassung der Gesamtwertminderungen

Die das Objekt betreffenden Wertminderungen werden nun wie folgt zusammengestellt:

Position	Wertminderung
Zweckmäßige Beseitigung der von Feuchtigkeit betroffenen Außenwände (Giebelseite)	€ 1.500,00
Sanierung der Wohnung im Anbau nach Brandschaden	€ 89.000,00
Mietausfall während der Sanierungszeit	€ 6.000,00
Renovierungspauschale/ Entrümpelungskosten	€ 20.000,00
Wiederherstellung der Tordurchfahrt als Flucht- und Rettungsweg (inkl. Nachbesserung im Brandschutz (Abschottung Durchgang zum Wohnhaus, Deckenverkleidung, etc.) (s. Abschnitt 2.6.3).	€ 10.000,00
Merkantiler Minderwert aufgrund eines hier verübten Mordes im Objekt	€ 37.600,00
<b>Summe (rd.)</b>	<b>€ 164.000,00</b>

#### Hinweis:

**Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die v. g. Angaben zwar durch eine detaillierte Kalkulation hergeleitet wurden, nicht aber im Sinne einer detaillierten Kostenschätzung nach DIN 276 oder wohnungsrechtlichem Berechnungsrecht zu verstehen sind.  
Sie wurden auf der Grundlage von Erfahrungswerten des Sachverständigen sowie einschlägiger**

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

**Literatur (siehe abschließende Quellenangaben) pauschal ermittelt.**

**Eine Kostenschätzung beispielsweise nach den Maßgaben der DIN 276 für die Behebung der Schäden und Mängel muss durch einen Bauschadensgutachter oder aber im Rahmen einer Ausschreibung der Gewerke erfolgen und kann nicht Inhalt dieser Grundstückswertermittlung sein.**

**Es handelt sich um reine Wertminderungen, die mit den direkten Kosten nicht vergleichbar sind. Diese wurden unter Berücksichtigung verschiedener Einflussfaktoren („neu für alt“, Erstgestaltungszuschlag, Abzug für vom Käufer üblich durchzuführende Schönheitsreparaturen, etc.) gedämpft.**

**„Baumängel und Bauschäden werden danach bewertet, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten. Auch können bei der Berechnung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig im Wege des Abzugs in Ansatz gebracht werden. Denn das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wider; dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend“ übereinstimmen.“<sup>9</sup>**

**Die Aufzählung der erforderlichen Maßnahmen ist nicht abschließend. Sie soll lediglich einen Eindruck des notwendigen Umfangs vermitteln.**

### **3.4 Nebengebäude**

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich ein massiv errichtetes Flachdachgebäude. Hier befand sich offenbar eine kleine Werkstatt (Heißmangel). Das Gebäude entspricht in Aufbau und Optik weitgehend dem Hauptgebäude. Nähere Angaben sind nicht möglich.

### **3.5 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

---

<sup>9</sup> Vgl. OLG Rostock, Urteil vom 27.06.2008 - 5 U 50/08; LG NB - 4 O 230/06

### 3.6 Stärken und Schwächen der Immobilie

#### Stärken

- marktgängige Objektart (Wohn- und Geschäftshaus mit Wohnungen und kleiner Ladeneinheit)
- gemischte Nutzung erlaubt flexible Ertragsperspektiven
- zentrale Lage im Ortsteil Hochstraß mit guter Anbindung und Nahversorgung
- solide Bauweise
- teils modernisierte Gebäudeteile (Fenster, Elektroinstallation, Flachdach instandgesetzt)
- nach Sanierung der hinteren Wohnung grundsätzlich wieder vollständige Vermietbarkeit erreichbar

#### Schwächen

- erheblicher Brandschaden im rückwärtigen Anbau mit vollständigem Nutzungsverlust dieser Einheit
- ungenehmigte Nutzungsänderung im Erdgeschoss (Wegfall der genehmigten Tor-durchfahrt, Konflikt mit Flucht- und Rettungsweg)
- Feuchtigkeitsschäden an der straßenseitigen Giebelwand
- insgesamt unterdurchschnittlicher Pflegezustand in Ober- und Dachgeschosswohnung
- energetische Defizite (unzureichende Dämmung, keine Nutzung regenerativer Energien)
- merkantiler Minderwert aufgrund des im Objekt verübten Tötungsdelikts (Marktakzeptanz)
- eingeschränkte Marktgängigkeit bis zur vollständigen Schadensbeseitigung

#### Fazit:

Die Schwächen überwiegen qualitativ und quantitativ deutlich. Zwar besteht nach einer umfassenden Instandsetzung grundsätzlich wieder eine wirtschaftlich tragfähige Vermietbarkeit, derzeit jedoch beeinträchtigen der Brandschaden, die bauordnungsrechtlich problematische Nutzungssituation im Erdgeschoss sowie der merkantile Einfluss des Verbrechens die Verwertbarkeit und Marktakzeptanz erheblich.

## 4 Abschließende Zusammenfassung

### Lage und Lageeinflüsse

Das hier gegenständliche Objekt befindet sich in Moers- Hochstraß, direkt an der rege befahrenen Homberger Straße. Die unmittelbare Umgebung wird weitgehend durch eine gemischte Bebauung (Wohnen/Gewerbe (Einzelhandel)) aus vergleichbaren Baujahren geprägt. Die Lage an der Hauptdurchfahrtsstraße ist als einfache bis mittlere Lage innerhalb des Stadtteils zu werten. Die Entfernung zu den örtlichen Nahversorgern sowie zum ÖPNV beträgt nur wenige Meter.

### Bewertungsobjekt/ Grundriss

Bei dem zur Versteigerung stehenden Objekt handelt es sich um ein einseitig angebautes Wohn-/ und Geschäftshaus aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts. Das Wohnhaus (zweigeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoß mit Flachdachanbauten) wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Fassade besteht aus einer alternierenden Kombination aus Klinker- und Putzflächen. Das Grundstück umfasst eine Größe von 294m<sup>2</sup>. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt gem. vorliegenden Berechnungen rd. 289m<sup>2</sup>. Diese teilt sich auf in drei Wohnungen mit Größen zwischen 73m<sup>2</sup> und 74m<sup>2</sup>, einem Ladenlokal mit einer Fläche von ca. 43m<sup>2</sup> sowie einer Werkstatt mit einer geschätzten Fläche von etwa 25m<sup>2</sup>. Die Beheizung erfolgt mittels Gaseinzelthermen, die jeweiligen Baujahre sind nicht bekannt. Die Ausstattung ist mit einer einfachen bis mittleren Güte zu beschreiben. Insgesamt macht das Objekt einen altersgerechten Eindruck.

### Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

- brandgeschädigte Wohnung im Anbau
- nicht genehmigte Ausbauten/ Nutzungen vorhanden
- merkantile Einflüsse aufgrund eines hier verübten Mordes
- feuchte Wände im Bereich der freien Giebelseite

### Energetischer Zustand

- keine Nutzung von regenerativen Energien
- keine/ geringe Dämmung
- baujahresentsprechender Zustand der Gesamtkonstruktion

### Angebots- und Nachfragesituation vor Ort/ Marktgegebenheiten

Der Immobilienmarkt im Stadtgebiet Moers ist weiterhin von einer verhaltenen Nachfrage nach Bestandsobjekten geprägt. Steigende Finanzierungskosten, Unsicherheiten bei energetischen Sanierungsvorgaben sowie erhöhte Baukosten führen zu einer spürbaren Marktberuhigung. Trotz grundsätzlich stabiler Nachfrage nach kleineren Mehrparteienhäusern sind Objekte mit Sanierungsbedarf und negativen Imageeinflüssen (wie hier) nur eingeschränkt marktgängig und weisen überdurchschnittliche Vermarktungszeiten auf.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 47443 Moers, Homberger Straße 335 zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hochstraß	5183	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hochstraß	5	480	294 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **340,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,2

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,58
Grundstücksfläche (f)	=	294 m <sup>2</sup>

#### 5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	31.07.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 340,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	1.20	1,58	× 1,15	E1

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	294	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>				<b>=</b>	<b>391,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				Erläuterung	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>				<b>=</b>	<b>391,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche				×	294 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>				<b>=</b>	<b>114.954,00 €</b> <b><u>rd. 115.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 insgesamt **115.000,00 €**.

## E1 - GFZ-Umrechnung

### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Ableitung Gutachterausschuss

	<b>GFZ</b>	<b>Koeffizient</b>
<b>Bewertungsobjekt</b>	1,58	1,27
<b>Vergleichsobjekt</b>	1,20	1,10

**Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt)**  
**= 1,15**

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

## **5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

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 behebbare 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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus		Ladenlokal Erd- geschoss	43,00		8,50	365,50	4.386,00
		Wohnung Anbau EG/OG	74,00		9,00	666,00	7.992,00
		Wohnung Haupt- haus 1. OG	73,00		6,50	474,50	5.694,00
		Wohnung Haupt- haus 2. OG	74,00		6,50	481,00	5.772,00
		Werkstatt hinten EG	25,00		4,25	106,25	1.275,00
Summe			289,00	-		2.093,25	25.119,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>25.119,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>5.908,43 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 19.210,57 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,00 % von 115.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>4.600,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 14.610,57 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>17,874</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 261.149,33 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 115.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 376.149,33 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 376.149,33 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 164.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 212.149,33 €</b>
	<b>rd. 212.000,00 €</b>

#### 5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus der von mir beschafften Bauakte übernommen. Die Angaben wurden durch mich auf Plausibilität überprüft und dieser Wertermittlung zu Grunde gelegt. Fehlende Angaben wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, basierend auf üblichen Ausbauverhältnissen, ermittelt ergänzt. Sie orientieren sich an der WF-Wohnflächenrichtlinie (WF-WoFIR) bzw. an der WF-Nutzflächenrichtlinie (WF-NuFIR), in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- aus dem Mietspiegel der Stadt Moers, Internetangeboten sowie der Befragung ortsansässiger Makler und Hausverwalter

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

##### Wohnen

Der Mietspiegel (nach §558 c BGB) der Stadt Moers (Stand 01.01.2025) weist für die Baujahresklassen bis 1969 [ab 2009] und Wohnungen bis 90m<sup>2</sup> eine Richtwertspanne von € 5,97 [€ 8,15] bis € 7,02 [€ 9,48] pro m<sup>2</sup> aus (im Mittel € 6,50/m<sup>2</sup> [€ 8,81]). Hiervon ausgehend erfolgen nun weitere objektspezifische Zu-/ Abschlüsse.

Unter Berücksichtigung der

- klein- sowie großräumigen Lage
- Mehrparteienhausnutzung
- Ausstattung
- Beschaffenheit (fehlende Balkone, keine Gartenfläche zur Nutzung, etc.)
- zeitlichen Entwicklung
- etc.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

ergibt sich für die Wohnungen im Altbau eine nachhaltige und marktübliche Miete von rd. € 6,60/m<sup>2</sup>. Für die als saniert unterstellte Wohnung im Anbau, ist ein Mietpreis nach Brandsanierung von € 9,00/m<sup>2</sup> als marktgerecht einzuschätzen.

### Gewerbe

Die durchschnittlichen Mieten für Ladenlokale im Stadtgebiet Moers (1b- Lagen) liegen bei kleinen Räumlichkeiten zwischen € 6,00/m<sup>2</sup> und € 10,00/m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der

- guten Nutzbarkeit der Räumlichkeiten
- (soweit erkennbar) einfachen Ausstattung
- Lage
- Größe des Ladenlokals
- etc.

wird die Miete für das hier gegenständliche Ladenlokal mit € 8,50/m<sup>2</sup> geschätzt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### **Bewirtschaftungskosten (BWK)**

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	3 Whg. × 359,00 €	1.077,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	169,83 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	221,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	3.094,00 €
Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc.	68,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	952,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	389,16 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	226,44 €
Summe			5.908,43 €

## Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Moers werden im Grundstücksmarktbericht 2024 [4] Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Objekte veröffentlicht. Diese sind nach der Restnutzungsdauer, sowie nach dem Bodenwertniveau bzw. der Objektgröße weitestgehend gegliedert. Im vorliegenden Fall wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil 20% bis 80% des Rohertrages) liegt im Stadtgebiet bei etwa 5,2% (durchschn. Restnutzungsdauer 37 Jahre (Standardabweichung 13 Jahre); Wohnfläche 556m<sup>2</sup> (Stabw. 337m<sup>2</sup>)), die Standardabweichung beträgt 1,50%- Punkte. Bei der Ableitung des objektsspezifischen Liegenschaftszinssatzes wurden weiterhin insbesondere folgende wertbestimmenden Merkmale zum Stichtag berücksichtigt.

- Objektart
- Restnutzungsdauer
- Objektgröße
- Miet- und Bodenwertniveau in der Region und in der kleinräumigen Lage
- Lage in der Region
- Vermietungssituation
- allgemeine Wertverhältnisse
- allgemeiner Objektzustand (siehe Stärken und Schwächen des Objektes in Abschnitt 3.5)

Unter Berücksichtigung v. g. wertbeeinflussender Faktoren, wird der objektsspezifische Liegenschaftszinssatz mit 4,0% geschätzt. Das entspricht auch den Auswertungen in [4] sowie den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse angrenzender Kreise.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,5		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,5		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	1,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0		
Summe		4,0	4,0		

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1977.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Siehe Abschnitt 3.2.6.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## 5.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **212.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 47443 Moers, Homberger Straße 335

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hochstraß	5183	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hochstraß	5	480

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 mit rd.

**212.000,00 €**

**in Worten: zweihundertzwölftausend Euro**

geschätzt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## Grundsätzlicher Hinweis zur Marktsituation

Der gegenwärtige Immobilienmarkt befindet sich unter dem Einfluss diverser marktbeeinflussender Faktoren in einer Phase erhöhter Ungewissheit und Herausforderung. Zentrale Aspekte, die derzeit den Markt prägen, sind gestiegene Zinsen und weiterhin hohe Kaufpreise. Bedingt durch höhere Anforderungen an die Kreditvergabe und grundlegend veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen ist eine deutliche Verlangsamung in der Nachfrage nach Bestandsimmobilien, insbesondere nach solchen, mit umfangreichem Sanierungsbedarf, zu verzeichnen. Dies hat zusätzlich Auswirkungen auf den Neubausektor, der insbesondere im Bereich Wohnimmobilien nahezu zum Erliegen gekommen ist.

Ein signifikanter Einflussfaktor seit Anfang 2022 sind die steigenden Energiekosten, die zusammen mit den politischen Unsicherheiten bezüglich der durch die Politik eingeläuteten Energiewende und dem Heizungsgesetz sowie den verschärften Anforderungen an energetische Sanierungen im Gebäudebestand zu einer merkbaren Verunsicherung bei Käufern und Investoren geführt haben. Diese Entwicklungen werden durch unklare Förderbedingungen und insgesamt herausfordernde wirtschaftliche Bedingungen weiter erschwert.

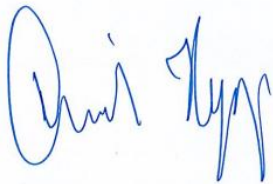
Darüber hinaus tragen globale Ereignisse, wie der Krieg in der Ukraine, zu zusätzlichen Unsicherheiten bei und beeinflussen das Investitions- und Kaufverhalten im Immobiliensektor spürbar. Es zeigt sich eine deutliche Zurückhaltung auf Käuferseite, was zu einem merklichen Rückgang von Verkäufen führt und eine angespannte Lage auf dem Immobilienmarkt widerspiegelt.

In der Konsequenz lässt sich konstatieren, dass die derzeitige Marktsituation als schwierig zu charakterisieren ist. Die Dynamik des Immobilienmarktes hat sich im Vergleich zu vorhergehenden Jahren deutlich verlangsamt, die Aktivität auf dem Verkaufssegment ist zurückgegangen. In diesem herausfordernden Umfeld ist die Ermittlung von Verkehrswerten mit einer gesteigerten Unsicherheit behaftet, was eine sorgfältige Analyse und angepasstes Einsatzgefühl seitens der Bewertungsexperten erfordert.

Angesichts dieser Entwicklungen sollten die aktuellen Marktverhältnisse bei Immobilientransaktionen und Wertermittlungen mit besonderer Umsicht und Präzision betrachtet werden. Es empfiehlt sich, neue Entwicklungen im Auge zu behalten und Bewertungen gegebenenfalls an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Wachtendonk, den 15.10.2025



.....  
Daniel Hepp  
(Sachverständiger)

**Nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung  
-ZIS Sprengnetter Zert (WG)-**

### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, 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 Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Moers (2025)
- [5] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital
- [6] Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum (3. Auflage) Ferdinand Dröge
- [7] Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung (25. Auflage) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.10.2025) erstellt.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

**Anlagen: siehe Originalgutachten**