

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)

Amtsgericht Moers  
Haagstraße 7  
47441 Moers

Datum: 19.11.2025  
Az.: 25062584

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Wohn- und Geschäftshaus sowie 10 Garagen bebaute Grundstück  
in 47445 Moers- Repelen, Talstraße 6**

### **Foto (siehe Originalgutachten)**

im Zwangsversteigerungsverfahren 30 K 3/25

Der **Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum **Stichtag  
02.09.2025** ermittelt mit

**rd. 343.000,00 €.**

### **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.....	9
2.2	Gestalt und Form .....	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	10
2.4	Privatrechtliche Situation .....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	12
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	13
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>15</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	15
3.2	Wohn- und Geschäftshaus .....	16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	17
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	18
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	18
3.2.5.2	Wohnungen .....	19
3.2.5.3	Ladenlokal .....	20
3.2.5.4	ehem. Backstube und Küche .....	20

3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	20
3.3	Garage.....	25
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	25
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	25
3.4	Garage.....	25
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	25
3.4.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	25
3.5	Außenanlagen .....	26
3.6	Stärken und Schwächen der Immobilie .....	27
<b>4</b>	<b>Abschließende Zusammenfassung.....</b>	<b>28</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>30</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	30
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
5.3	Bodenwertermittlung.....	31
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	32
5.4	Ertragswertermittlung.....	34
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	34
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	35
5.4.3	Ertragswertberechnung .....	38
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	39
5.5	Verkehrswert/ Abschlag bergbaubedingte Schiefstellung.....	45
5.6	Plausibilitätsprüfung:.....	46
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>49</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	49
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	50
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	50
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>51</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus und 10 Garagen
Objektadresse:	Talstraße 6 47445 Moers
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Repelen, Blatt 2702, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Repelen, Flur 56, Flurstück 853, zu bewertende Fläche 802 m <sup>2</sup>
Gewerbeangaben:	Es ist lt. Auskunft aus dem Gewerberegister der Stadt Moers vom 18.06.2025 ein Einzelunternehmen angemeldet: Kosmetik und Fußpflege.

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Moers vom 02.06.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. 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. Die Einrichtung im Kosmetikstudio steht im Eigentum der Mieterin.
Wertermittlungsstichtag:	02.09.2025
Qualitätsstichtag:	02.09.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 02.09.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Einwurf vom 23.06.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte in den frei zugänglichen Bereichen nahezu vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige sowie der Eigentümer und für die Wohnung im Obergeschoss der Mieter der Wohnung.

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 Denkmalschutzes 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.

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)

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. bestehenbleibenden) 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. bestehenbleibenden Rechte zu kennen, damit diese bei der Abgabe des Gebots (mindernd) berücksichtigt werden können. Denn sollte das (ggf.) bestehenbleibende 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 Zwangsversteigerungsvermerk **belastet** (lfd. Nr. 2 und 3 Wohnungs- und Besetzungsrechte).

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 bestehenbleibenden (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 bestehenbleibende 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 gibt bergbaubedingte Schäden; siehe 2.3
- Im Objekt sind diverse Instandsetzungen Entrümpelungen und Modernisierungen erforderlich; siehe Abschnitt 3.2.6.
- Zu den Stärken und Schwächen des Objektes, siehe Abschnitt 3.6
- 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. 108.519 Einwohner, Stand 12/2024); Stadtteil Repelen (ca. 10.924 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Duisburg / Kamp-Lintfort / Krefeld / Venlo (ca. 19,7 km / 7,5 km / 22,2 km / 40,5 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 39,6 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A57 Kreuz Kamp-Lintfort AS 8 (ca. 2,3 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Rheinkamp (ca. 3,1 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 35,5 km entfernt)
demografische Struktur:	<u>Kaufkraft und Einkommen</u> Kaufkraftkennziffer: 95,8 (im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 100) Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner: 7.227 € (2024) Kaufkraftkennziffer Kreis Wesel 98,4 (im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 100)  Diese Daten zeigen, dass Moers eine unterdurchschnittliche Kaufkraft sowohl im Vergleich zum Bundesdurchschnitt als auch im Vergleich zum Durchschnitt im Kreis Wesel aufweist, was auf ein niedrigeres Einkommensniveau hindeutet.

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)

### Bevölkerungsstruktur und indirekte Hinweise auf Haushaltsgößen

Obwohl keine direkten Angaben zu Haushaltsgößen vorliegen, können aus der Altersstruktur einige Rückschlüsse gezogen werden:

bis 6 Jahre: 5,1%  
6 bis unter 18 Jahre: 11,3%  
18 bis unter 25 Jahre: 6,4%  
25 bis unter 45 Jahre: 24,5%  
45 bis unter 65 Jahre: 28,5%  
65 bis unter 75 Jahre: 12,7%  
75 und älter: 11,5%

Der hohe Anteil von Personen im Alter von 25 bis 65 Jahren (53%) deutet auf eine Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter hin, was oft mit Familienhaushalten korreliert. Der ebenfalls hohe Anteil von Personen über 65 Jahren (rd. 24%) lässt auf einen bedeutenden Anteil von Ein- oder Zweipersonenhaushalten älterer Menschen schließen.

### Bevölkerungsentwicklung

Gesamteinwohnerzahl: 108.519 (Stand Dezember 2024)

Steigende Tendenz (Vergleich: 103.902 im Jahr 2019)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand zur Innenstadt Moers; Repelen verfügt über ein eigenes „Ortsteil-Zentrum“; Die Entfernung zum Stadtzentrum Moers beträgt ca. 5,2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,3 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 0,2 km bis 2,5 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5,4 km entfernt; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche und gemischte Nutzungen
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

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)

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:  
ca. 12,00 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 51 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 802,00 m<sup>2</sup>

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohn- und Geschäftsstraße

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

Anschlüsse an Versorgungsleitun-  
gen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versor-  
gung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäfts-  
hauses;

Hinweis:  
Die seitliche Erschließung erfolgt über das Flurstück  
1128. Hierbei handelt es sich um eine im Eigentum  
der Stadt Moers befindliche, öffentliche Fläche.

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

Bergbau: Gem. Schreiben der RAG vom 13.06.2025 liegt der  
Bereich des Bewertungsgrundstücks in der Steinkohle  
Berechtmächtige "Rheinland". Der letzte Abbau, der auf  
den Bereich eingewirkt haben könnte, wurde 1979  
eingestellt. Eine erneute Aufnahme von bergbau-  
lichen Aktivitäten schließt die RAG ihrerseits aus. Aus-  
weislich der der RAG vorliegenden Unterlagen sind  
Bergschäden bis 2015 gemeldet und entschädigt wor-  
den:  
Eine Schiefelage von 4,01 mm/m wurde 2003 im Wohn-  
und Geschäftshaus ermittelt und entschädigt.  
Eine Schiefelage von 5,05 mm/m wurde 2003 in der  
Backstube ermittelt und entschädigt.

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)

#### Auswirkung auf den Verkehrswert

Für Gebäudeschiefen im Bereich von 4,0–5,5 mm/m zeigt die Fach- und Gutachterliteratur einen üblichen Wertabschlag von etwa 2–3 % des Verkehrswertes auf. Diese Größenordnung wird durch anerkannte Richtlinien (insb. das VBHG/RAG-Minderwertabkommen) untermauert und ist in entschädigten Bergschadensfällen vielfach zur Anwendung gekommen. Größere Abschläge sind in diesem Neigungsbereich eher die Ausnahme und würden besondere Umstände voraussetzen. In der Regel gilt: Ein leichter bis mäßiger Schiefstand hat nur einen geringfügigen merkantilen Minderwert zur Folge, der jedoch real ist und deshalb im Verkehrswert durch einen entsprechenden prozentualen Abzug berücksichtigt wird. An der Stelle erfolgt ein mittlerer Abschlag in Höhe von 2,5% des vorläufigen Verkehrswertes.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel vom 18.06.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufgeführt.

Anmerkung:

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

## **2.4 Privatrechtliche Situation**

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 23.01.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Repelen, Blatt 2702, neben dem Zwangsversteigerungsvermerk, folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Benutzungsrecht) für .....
- lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Benutzungsrecht) für .....

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)

### Auswirkung auf den Verkehrswert

Wie bereits zuvor beschrieben, werden die Eintragungen in Abt. II für den Zweck der Zwangsversteigerung im Folgenden nicht weiter berücksichtigt.

#### 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 nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen, nach Auskunft der Stadt Moers vom 13.06.2025, nicht vor.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

#### Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.06.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

#### Denkmalschutz:

Das Objekt steht weder unter Denkmalschutz noch handelt es sich um ein Bodendenkmal laut Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Moers vom 16.07.2020.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

#### Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

#### Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

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)

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.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne durchgeführt. Es liegen dem Sachverständigen folgende Unterlagen aus der Bauakte vor:

- Bauschein Nr. 9 der Polizeiverwaltung Uftort vom 10.11.1913 „Wohnhaus und Anbau“
- Bauschein Nr. 83/59 der Gemeindeverwaltung Rheinkamp vom 02.07.1959 „Umbau des Wohnhauses -Ladenlokal im Erdgeschoss; Erweiterung der Obergeschosswohnung“
- Bauschein Nr. 201/64 der Gemeindeverwaltung Rheinkamp vom 06.08.1964 „Errichtung von 5 Garagen“
- Bauschein Nr. 269/74 der Gemeindeverwaltung Rheinkamp vom 04.06.1974 „Errichtung von 5 Stahlbeton-Fertigaragen“
- Bauschein Nr. 717/77 der Stadt Moers vom 02.08.1977 „Änderung des Wohn- und Geschäftshauses -Erweiterung Geschäftsräume im EG, Erweiterung der Wohnung im 1. OG sowie Erhöhung des Hauptgebäudes um eine Dachgeschosswohnung-.
- Bauschein Nr. 585/22 der Stadt Moers vom 01.06.2022 zur Nutzungsänderung von einer Bäckerei zu einem Fischimbiss

Die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den vorgelegten Bauzeichnungen und den vorliegenden und den etwa weiteren Baugenehmigungen und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei laut schriftlicher Auskunft der Stadt Moers vom 16.06.2025.

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)

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus und 10 Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohn- und Geschäftshaus wird derzeit im Erdgeschoss -straßenseits- als Ladenlokal, im Erdgeschoss -rückwärtig- als Lagerfläche und im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss als Wohnung genutzt.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist im Wesentlichen vermietet, die Wohnung im Dachgeschoss ist leerstehend. Die 10 Garagen sind ebenfalls vermietet.

Die Mieteinnahmen (nettokalt/Monat) sind wie folgt:

Ladenlokal EG: € 500,00  
Wohnung OG: € 600,00  
Wohnung DG: € 700,00 (ab 12/2025)  
Ehemalige Backstube: € 500,00  
Garagen: € 600,00

Mietverträge hierzu lagen nicht vor.

### **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 Bereichen  
können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.  
Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-  
lagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen  
Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der  
technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht  
geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-  
sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-  
nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-  
den. 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, ausgebauten Dachgeschoss; teilunterkellert
Baujahr:	1913 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Die letzte umfassendere Modernisierung hat im Jahr 1977 im Rahmen der Erweiterung der Nutzfläche im Erdgeschoss sowie der Schaffung der Dachgeschosswohnung stattgefunden. Im Jahr 2022 ist das Ladenlokal umgebaut worden. Die Heizung ist aus dem Jahr 1995. Weitere Maßnahmen wurden nicht durchgeführt.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt im 1. Obergeschoss ca. 89 m <sup>2</sup> inkl. anteiliger Terrassenfläche, die Wohnfläche beträgt im Dachgeschoss rd. 98 m <sup>2</sup> inkl. anteiliger Balkonfläche, die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt etwa 161 m <sup>2</sup> (Laden ca. 48m <sup>2</sup> , ehemalige Backstube inkl. Nebenräume etwa 113m <sup>2</sup> )
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	Straßenseite EG Klinkermauerwerk; Straßenseite OG verputzt und gestrichen; Giebelseite vorgehängte Fassade, Schieferplatten Rückseite verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

- teilweise unterkellert;
- Lagerräume, Heizungsraum

#### Erdgeschoss:

- Ladenlokal (Kosmetikstudio)
- ehem. Küche
- ehem. Backstube

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)

#### Obergeschoss:

- Wohnung, bestehend aus:
- Wohnzimmer
- 2 Schlafräume
- Bad -innenliegend-
- Diele
- Küche
- Terrasse

#### Dachgeschoss:

- Wohnung, bestehend aus:
- Wohnzimmer
- 3 Schlafräume
- Bad -innenliegend-
- WC -innenliegend-
- Diele
- Küche
- Abstellraum
- Balkon

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Naturstein; Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Eingang:	straßenseitiger Eingang: Kunststofftür mit Glas seitlicher Hauseingang: Alu-Tür mit Lichteinfassungen seitlicher Eingang zur ehem. Backstube: Doppel- Stahltür mit Rolltor

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)

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz

Dachform:  
Sattel- oder Giebeldach, Flachdach

Dacheindeckung:  
Dachziegel (Ton), Bitumendachbahnen;  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Heizung: Zentralheizung als Pumpenheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 1995

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung);  
einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen

Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer (Elektro)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnungen im EG und OG zur Beschreibungseinheit Wohnungen
- Ladenlokal zur Beschreibungseinheit Ladenlokal
- Lagerfläche zur Beschreibungseinheit ehem. Backstube und Küche

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)

### 3.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	Teppichboden, Laminat o.ä., Fliesen, Terrasse OG: Kunststeinplatten; Balkon DG: Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, einfachen Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, Tapeten, teilweise Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Holzwerkstoffe); einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Wohnung 1. Obergeschoss</u>  <i>Bad:</i> 1 Stand-WC mit Druckwasserspülung, 1 Waschbecken, 1 Badewanne; Wände umlaufend deckenhoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, weiße bzw. graue Sanitärobjekte, Entlüftung über Ventilator  <u>Wohnung Dachgeschoss</u>  <i>Bad:</i> 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, 1 Badewanne; 1 Dusche, Wände umlaufend deckenhoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, braune und weiße Sanitärobjekte, Schachtentlüftung; stark modernisierungsbedürftig  <i>Gäste-WC:</i> 1 Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Wände umlaufend deckenhoch gefliest, einfache Ausstattung und Qualität; Schachtentlüftung
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

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)

### 3.2.5.3 Ladenlokal

Bodenbeläge:	PVC, modernes Design
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, Tapeten, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Hartschaumplatten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Glas
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

### 3.2.5.4 ehem. Backstube und Küche

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend raumhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	Deckenputz Leimfarbenanstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Lichtkuppeln
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Aluminiumtür mit Lichtausschnitt bzw. Doppel-Stahltüre mit Rolltor
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Dusche, raumhoch gefliest, weiße Sanitärobjekte
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig (für die ehem. Nutzung als Backstube bzw. Küche)

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

besondere Bauteile:	Balkon Dachgeschoss, Gaube Dachgeschoss, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

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)

- Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend (dem jeweiligen Zweck entsprechend)
- Bauschäden und Baumängel: Die Keller sind feucht. Für Häuser aus der hier vorliegenden Baujahresklasse ist das jedoch typisch. Der Umstand hat daher beim Ansatz der objektspezifischen Verfahrensparameter hinreichend Berücksichtigung gefunden.  
  
Weiteres, siehe „Allgemeinbeurteilung“
- wirtschaftliche Wertminderungen: keine
- Allgemeinbeurteilung: Das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 1913 errichtet und in den Jahren 1959 und 1977 umgebaut und erweitert. Grundsätzlich befindet es sich in einem baulich soliden Zustand. Allerdings wurde das Objekt in der Vergangenheit vernachlässigt, es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und über das übliche Maß hinaus hoher Renovierungsbedarf. In diesem Zusammenhang sind u.a. folgende notwendige Maßnahmen zu nennen:
- Entrümpelung:  
Die rückwärtigen Flächen (ehemalige Backstube, ehemalige Küche) weisen in nicht unerheblicher Menge Gegenstände auf, die vor einer Vermietung entfernt werden müssen. Das Gleiche gilt für die Kellerräume.
- Renovierungsbedarf  
An der Stelle werden lediglich die Maßnahmen berücksichtigt, die notwendig sind, um die Immobilie über die angesetzte Restnutzungsdauer wirtschaftlich nutzen zu können. Darüber hinaus können sicherlich weitere Maßnahmen sinnvoll sein, die Auflistung ist daher nicht abschließend. Die grds. einfache und auch nicht mehr zeitgemäße Ausstattung wird mittels der geringen Restnutzungsdauer hinreichend berücksichtigt.

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)

## **Renovierung**

- Malerarbeiten
- Erneuerung der Bodenbeläge
- Reparaturen an Wänden und Decken
- Bereiche: rückwärtige Flächen im Erdgeschoss (ehem. Backstube, ehem. Küche) sowie Dachgeschoss-Wohnung

## **Zweckmäßige Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden**

- Feuchtigkeitseintritt im Flachdachbereich des Anbaus (Bereich der Lichtkuppeln und ausbreitend)
- Feuchtigkeitflecken in einem Schlafraum der Dachgeschoss-Wohnung
- Notwendige Maßnahmen: umfassendere Renovierung der Decke bzw. der Lichtkuppeln, partielle Ausbesserung der Abdichtungsebene auf dem Flachdach.

## **Außen- und Dacharbeiten**

- Erneuerung des Geländers der Dachterrasse
- Ausbesserung und Anstrich der Dachüberstände
- Ersetzen fehlender Schieferplatten an der Fassade (Giebelseite)
- Am Dachüberstand sind starke Betonabplatzungen mit freiliegender, korrodierter Bewehrung festzustellen.

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 Bauteilunterseite zeigt ausgeprägte Feuchte- und Witterungsschäden sowie Auswaschungen und Materialverluste. Im Bereich der Giebelseite sind weitere Abplatzungen und Roststellen erkennbar. Der Schaden erfordert eine umfassende Betoninstandsetzung.

### **Sanitäre Anlagen**

- Erneuerung des Bades und des Gäste-WC im Dachgeschoss vor Neuvermietung
- Hinweis: Die sanitären Anlagen im Obergeschoss sind ebenfalls erneuerungsbedürftig, werden jedoch im Gutachten nicht wertmindernd berücksichtigt, da dies bereits im Ertragswertverfahren über den nachhaltigen geringen Rohertrag abgebildet ist.

### Sonstige erforderlich Maßnahmen:

Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1995 und ist wirtschaftlich überaltert; hier ist ein notwendiger Ersatz erforderlich.

### Ergänzend die Allgemeinbeurteilung zu den Garagen (siehe auch Ziffern 3.3/3.4):

Die Garagen wurden in den Jahren 1964 bzw. 1974 errichtet; die Bitumenbahnen bedürfen der Ausbesserung, darüber hinaus ist die Funktionalität der Schwingtore zu prüfen und teilweise ein Austausch vorzusehen.

Die vorgenannten Arbeiten stellen lediglich eine nicht abschließende Auflistung der notwendigen Maßnahmen dar. Es ist u.U. zu erwarten, dass während der Renovierungsarbeiten weitere Instandsetzungsarbeiten sichtbar werden.

Die Kosten der vorgenannten Maßnahmen werden wertmindernd mit € 78.000,00 in Abzug gebracht.

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)

Fazit:

Das Bewertungsobjekt bietet auf Grund seines soliden baulichen Zustandes ein Potenzial für die zukünftige Nutzung. Allerdings erfordert der derzeitige unterhaltungsbedürftige Zustand eine nicht unerhebliche Investition, um die Immobilie wirtschaftlich nutzen zu können. Diese notwendige Investition wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

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)

### 3.3 Garage

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage
Baujahr:	1964
Modernisierung:	keine Modernisierung erkennbar
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

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

Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton
	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen

### 3.4 Garage

#### 3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage
Baujahr:	1974
Modernisierung:	keine Modernisierungen sichtbar
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

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

Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Betonfertigteile

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)

Dach:

Dachkonstruktion:

Beton

Dachform:

Flachdach

Dacheindeckung:

Bitumendachbahnen

### 3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz. Wegebefestigung, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken). Die Außenanlagen befinden sich in einem normalen Zustand.

### 3.6 Stärken und Schwächen der Immobilie

An der Stelle werden die Stärken sowie Schwächen des Objektes zusammenfassend gegenübergestellt.

#### Stärken

- Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden
- Lage in einem gemischt genutzten Gebiet
- grds. Möglichkeit zur kleinteiligeren Vermietung vorhanden (insbes. der Lagerflächen)
- Wohnungen in gesuchter Größe
- Wohnungen verfügen über Balkon/Terrasse
- Garagen werden im Allgemeinen zur Anmietung gesucht

#### Schwächen

- hoher Modernisierungs- und Sanierungsstau
- aufgrund der weitgehend niedrigen Geschosshöhen ist das rückwärtige Erdgeschoss nur bedingt für Lagerzwecke geeignet
- keine Nutzung von regenerativen Energien
- energetische Defizite aufgrund des Baujahres

#### Fazit:

Im Hinblick auf die v. g. Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen, kann insgesamt für das hier gegenständliche Objekt und dem typischen Käuferkreis festgehalten werden, dass die Schwächen quantitativ überwiegen.

## 4 Abschließende Zusammenfassung

### Lage und Lageeinflüsse

Das hier gegenständliche Objekt befindet sich in einer gemischt genutzten Lage in Moers-Repelen. Die Stadt Moers weist Bodenpreise für den Geschosswohnungsbau für Mehrfamilienhäuser/Mischnutzung von € 300,00/m<sup>2</sup> bis € 430,00/m<sup>2</sup> aus. Der Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks liegt bei € 260,00/m<sup>2</sup> und liegt damit unterhalb des ausgewiesenen Bodenpreises der Stadt Moers und signalisiert eine einfache Lage. Der Ortsteil Repelen wird geprägt von einer Bewohnerstruktur mit hoher kultureller Vielfalt. Die Einkommenssituation liegt etwas unterhalb des Niveaus des gesamten Stadtgebietes Moers befinden. Die unmittelbare Umgebung wird weitgehend durch eine Wohn- und Mischnutzung geprägt. Repelen selbst verfügt über eine gute Infrastruktur in Bezug auf Nahversorger, Ärzte, Schulen und Kindergärten.

### Bewertungsobjekt/ Grundriss

Bei dem zur Versteigerung stehenden Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1913 mit Erweiterungen/Umbauten in den Jahren 1959 und 1977 sowie 10 Garagen aus den Jahren 1964 und 1974. Das Wohn- und Geschäftshaus (zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, teilweise unterkellert) wurde in massiver Weise errichtet. Durch die Wohnraum-Erweiterung im Jahr 1959 wurde der seinerzeit eingeschossige Anbau teilweise aufgestockt. Straßenseitig ist die Fassade im Erdgeschoss geklinkert, darüber verputzt und gestrichen. Die Giebelseite besitzt eine vorgehängte Schieferplattenfassade, während die Rückseite verputzt und gestrichen. Das Grundstück umfasst eine Größe von 802 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche von rd. 187 m<sup>2</sup> inkl. anteiliger Fläche für Terrasse/Balkon teilt sich auf in zwei Wohnungen (89m<sup>2</sup> und 98m<sup>2</sup>). Die gewerbliche Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt rd. 161 m<sup>2</sup>. Der Keller kann zusätzlich als Lagerfläche genutzt werden. Die Ausstattung ist im Wesentlichen -mit Ausnahme des Ladenlokals (Kosmetikstudio) nicht mehr zeitgemäß und somit insgesamt mit einer einfachen Güte zu beschreiben. Die Beheizung erfolgt mittels einer Gaszentralheizung aus dem Jahr 1995. Das Objekt macht einen vernachlässigten und instandhaltungsbedürftigen Eindruck. Zusätzlich zu den üblichen Renovierungsmaßnahmen sind umfassende Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

Der Grundriss ist dem jeweiligen Zweck entsprechend zeitgemäß und marktgängig zu beurteilen. Die Räume der ehemaligen Backstube sowie der Küche sind im Rahmen dieses Gutachtens als Lagerfläche bewertet worden.

Das Ladenlokal im Erdgeschoss sowie die Wohnung im Obergeschoss und die 10 Garagen sowie die Räume der ehemaligen Backstube nebst Keller sind vermietet. Die ehemalige Küche sowie die Wohnung im Dachgeschoss sind zum Wertermittlungsstichtag unvermietet.

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, Baumängel und sonstige Besonderheiten

- Im Jahr 2003 sind auf Grund von Schieflagen von 4,01 mm/m (Wohn- und Geschäftshaus) sowie eine Schiefelage von 5,05 mm/m (Backstube) durch die RAG ermittelt und entschädigt worden.
- Es existieren Bauschäden im Bereich der Fassade (Giebelseite) sowie im Bereich der Lichtkuppeln (ehem. Backstube) sowie im Dachgeschoss im Bereich einer Decke eines Schlafrumes.

### Angebots- und Nachfragesituation vor Ort/ Marktgegebenheiten

Das örtliche Angebot an vergleichbaren (Gebraucht-)Immobilien ist für die hohe Nachfrage tendenziell zu gering.

Die Kapitalmarktzinsen haben sich in der letzten Zeit stabiler und damit berechenbarer gezeigt. Insgesamt konnte ein leichter Rückgang der Bauzinsen verzeichnet werden. Trotz dieser Entwicklung bleiben die allgemeinen Preisniveaus für Immobilien hingegen weiterhin hoch, was die Finanzierung verteuert, und die Wirtschaftlichkeit einer Kapitalanlage beeinträchtigt. Insgesamt zeigt sich ein komplexes Marktumfeld, in dem Käufer und Verkäufer sorgfältig agieren müssen, wobei gegenwärtig überzogene Preise, die in der Vergangenheit oft gefordert wurden, nicht mehr zu realisieren sind.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und 10 Garagen bebaute Grundstück in 47445 Moers, Talstraße 6 zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Repelen	2702	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Repelen	56	853	802 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 nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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 (einfache Lage) **260,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,63
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	802 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	51 m

## Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 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>260,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	02.09.2025	× 1,020	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 265,20 €/m <sup>2</sup>	
(W)GFZ	0,5	0,63	× 1,070	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	III	× 1,000	E3
Tiefe (m)	30	51	× 1,000	E4
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>283,76 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>283,76 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 802 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 227.575,52 € <b><u>rd. 228.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 insgesamt **228.000,00 €**.

### 5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten historischen Bodenpreisentwicklung.

## **E2**

An der Stelle ist nicht die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. BauNVO von Bedeutung, sondern vielmehr die wertermittlungsrelevante GFZ (WGFZ). Hierbei wird das Dachgeschoß, sofern ausgebaut oder Nutzungsreserven bestehen, zu 75% und ein ausgebauter Keller zu 30% hinzugerechnet.

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Basis für die WGFZ-Ermittlung bildet die anrechenbare Grundstücksgröße bis zu einer dem Richtwert zugrunde liegenden Tiefe (hier 30 m). In diesem Zusammenhang wird auf die Ergänzung zur Tiefe des Grundstücks verwiesen.

## **E3**

Die Abweichung in der Anzahl der Geschosse beeinflusst die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks. Diese wurde bereits bei der GFZ- Anpassung berücksichtigt.

## **E4**

Der Gutachterausschuss teilt im Grundstücksmarktbericht 2025 [4] mit, dass eine Abweichung der Tiefe eines Grundstücks mittels Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen ist, wenn die darüberhinausgehende Fläche als überschüssige Freifläche zu beurteilen ist. Beim Bewertungsobjekt beträgt die Tiefe rd. 51 m. Das Grundstück ist wirtschaftlich optimal ausgenutzt, eine überschüssige Freifläche ist nicht vorhanden. Die optimale wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks hat bei der Berechnung der GFZ-Berücksichtigung gefunden.

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) 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 Bodenertragsanteil 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

### Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag 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.

### Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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 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.

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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).

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

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). 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.

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

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.

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

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).

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 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.

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)

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	1	Kosmetikstudio EG vorne	48,00		7,00	336,00	4.032,00
	2	ehem. Backstube EG hinten	85,00		4,00	340,00	4.080,00
	3	Ehem. Küche EG	28,00		4,00	112,00	1.344,00
	4	Wohnung 1. OG	89,00		6,75	600,75	7.209,00
	5	Wohnung DG	98,00		6,50	637,00	7.644,00
Garagen		Garagen	5,00		60,00	300,00	3.600,00
Garagen		Garagen	5,00		60,00	300,00	3.600,00
Summe			358,00	-		2.625,75	31.509,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Im Rahmen der Zwangsversteigerung besteht ein Sonderkündigungsrecht gem. §57a ZVG, sodass davon ausgegangen wird, dass eine Anpassung an ein ortsübliches Niveau mittelfristig möglich ist.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>31.509,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>7.304,70 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 24.204,30 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 5,00 % von 228.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>11.400,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 12.804,30 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>15,803</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 202.346,35 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 228.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 430.346,35 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 430.346,35 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>78.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 352.346,35 €</b>
	<b>rd. 352.000,00 €</b>

#### 5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Berechnungen zum Um- und Ausbau im Jahr 1977 bzw. 2022 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.

##### Rohertrag

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 Gewerbe- Mietspiegel 2024 der Niederrheinischen IHK, Internetangeboten sowie der Befragung ortsansässiger Makler und Hausverwalter

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

##### Kosmetikstudio – Laden Straßenseite:

Für den Bereich Moers (außerhalb der Innenstadt Moers) liegen die Ladenmieten in 1b Lage (klein, normal nutzbar) gem. dem gewerblichen Mietpreisspiegel 2024 der Niederrheinischen IHK bei rd. € 6,00. Aufgrund der geringen Größe und der guten Drittverwendungsfähigkeit erfolgt der Ansatz eines Mietpreises von € 7,00/m<sup>2</sup>.

Der Mietansatz wurde ebenfalls unter Würdigung der Objektbesonderheiten (Ausstattung, groß- sowie kleinräumige Lage, etc.) unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation vor Ort, ermittelt.

##### Lagerfläche im Bereich der ehemaligen Backstube/ehemaligen Küche:

Die Mieten für Lagerflächen in Moers liegen gem. Mietpreis-Veröffentlichungen der Niederrheinischen IHK bei rd. 6,27/m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Prüfung einer nachhaltig erzielbaren Miete für die Nutzung/Anmietung von Lagerflächen finden zusätzlich zur Nutzfläche, Alter der Immobilie, und Lage auch Parameter wie Zufahrt, Einfahrtsmöglichkeit (Tor) Berücksichtigung. Das Bewertungsobjekt verfügt nicht über ein Tor in einer Höhe, worüber Nutz-Fahrzeuge zu lagernde Gegenstände direkt ins Objekt einbringen könnten. Die Nutzfläche von 83 m<sup>2</sup> (ehemalige Backstube) zzgl. ggf. 28 m<sup>2</sup> (ehemalige Küche) schränken den in Frage kommenden

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)

Mieterkreis ein. Unter Würdigung der Objektbesonderheiten, der groß- und kleinräumigen Lage etc. wird eine Miete in Höhe von € 4,00/m<sup>2</sup> als nachhaltig erzielbar ermittelt.

#### Wohnungen:

Gem. Mietspiegel der Stadt Moers, Stand 01.01.2025 werden Vergleichsmieten für Wohnungen in der Gruppe II (Gebäude der Baujahre 1970 – 1978/in einer Größe von 71 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>) zwischen € 6,44/m<sup>2</sup> und € 7,68/m<sup>2</sup> bei einem Mittelwert von € 7,06/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Gem. Mietspiegel der Stadt Moers, Stand 01.01.2025 werden Vergleichsmieten für Wohnungen in der Gruppe II (Gebäude der Baujahre 1970 – 1978/größer als 90 m<sup>2</sup>) zwischen € 6,21/m<sup>2</sup> und € 6,83/m<sup>2</sup> bei einem Mittelwert von € 7,06/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Objektbesonderheiten (u.a. Ausstattung, Größe, Raumaufteilung) sowie der groß- und kleinräumigen Lage und Würdigung der Angebots- und Nachfragesituation vor Ort, wird für die Obergeschoss-Wohnung eine nachhaltig erzielbare Miete von € 6,75/m<sup>2</sup> und für die Dachgeschoss-Wohnung eine nachhaltige Miete von € 6,50/m<sup>2</sup> ermittelt.

#### Garagen:

Die nachhaltig erzielbare monatliche Miete für die Nutzung einer Garage wird unter Berücksichtigung der groß- und kleinräumigen Lage sowie der Angebots- und Nachfragesituation mit € 60,00/Garage ermittelt. Das entspricht auch der aktuell erzielten Miete.

### **Bewirtschaftungskosten**

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.

## Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 359,00 €	718,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	283,68 €
	Garagen (Gar.)	10 Gar. × 47,00 €	470,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	187,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	2.618,00 €
Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc.	48,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	672,00 €
	Lager, Logistik, Produktionshallen, etc	113,00 m <sup>2</sup> × 4,20 €/m <sup>2</sup>	474,60 €
	Garagen (Gar.)	10 Gar. × 106,00 €	1.060,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	441,06 €
Gewerbe		6,0 % vom Rohertrag	567,36 €
Summe			7.304,70 €

## Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Moers werden im Grundstücksmarktbericht 2025 [4] Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude (mit einem gewerblichen Anteil von 20 % bis 80%) veröffentlicht. 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.

In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz [4] für gemischt genutzte Gebäude liegt im Stadtgebiet Moers bei etwa 5,2% (durchschn. Restnutzungsdauer 37 Jahre (Standardabweichung 13 Jahre); Wohnfläche 556m<sup>2</sup> (Stabw. 337m<sup>2</sup>)).

Bei der Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes wurden weiterhin insbesondere die in diesem Gutachten unter Ziffer 3.6 genannten wertbestimmenden Merkmale "Stärken und Schwächen" zum Stichtag berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung v. g. wertbeeinflussender Faktoren, wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit 5,0% 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. Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer im Modell mit 80 Jahren angegeben.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich einerseits um ein Gebäude mit Gebäudeteilen verschiedener Baujahre (Wohn- und Geschäftshaus) und andererseits um Garagen mit jeweils verschiedenen Baujahren. Um eine einheitliche (gewichtete) Restnutzungsdauer in Ansatz zu bringen, wird zunächst die jeweilige Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäudeteile-/Gebäude ermittelt.

Baujahr 1913 Wohn- und Nutzfläche rd. 155 m<sup>2</sup>/

Restnutzungsdauer 12 Jahre

Ausbau 1959 Wohn- und Nutzfläche rd. 172m<sup>2</sup> (Neubau rd. 17 m<sup>2</sup>, exkl. Terrassenanteil)/

Restnutzungsdauer 18 Jahre

Ausbau 1977 Wohn- und Nutzfläche rd. 340 m<sup>2</sup> (Neubau rd. 168 m<sup>2</sup>, exkl. Terrassenanteil)/

Restnutzungsdauer 32 Jahre

5 Garagen Baujahr 1964; Restnutzungsdauer 10 Jahre

5 Garagen Baujahr 1974, Restnutzungsdauer 13 Jahre

Bezogen auf die jeweiligen Erträge der einzelnen Gebäudeteile, ergibt sich eine gewichtete Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

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 Restnutzungsdauer 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.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird eines oder mehrere der in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebenen Ermittlungsmodelle angewendet.

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

Das (nach Gewichtung der Baujahre inkl. Erweiterungen) mit einem fiktiven Baujahr 1965 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 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	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0		B01
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0		B02
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0		B03
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0	1977	B04
Summe		2,0	4,0		

## Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

### B01

Die Revitalisierung der Elektroleitungen ist im Hinblick auf die Sicherheit auch im Sinne des Brandschutzes durchzuführen. Die Kosten für diese Maßnahme werden in diesem Gutachten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmäßig gewürdigt und bei den Modernisierungen als "unterstellte Modernisierung" berücksichtigt.

### B02

Die Erneuerung der Heizungsanlage, Alter ca. 30 Jahre ist angezeigt. Die Kosten für den Austausch der Heizung werden im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmäßig gewürdigt und bei den Modernisierungen als "unterstellte Modernisierung" berücksichtigt.

### B03

Das Bad sowie das Gäste-WC im Dachgeschoss ist zustandsbedingt zu erneuern. Die Kosten für diese Maßnahmen werden im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmäßig gewürdigt und bei den Modernisierungen als "unterstellte Modernisierung" berücksichtigt.

### B04

Die Grundrissgestaltung ist im Jahr 1977 durch den Ausbau des Dachgeschosses sowie der Erweiterung der Nutzflächen im Erdgeschoss wesentlich verbessert worden. Diese Verbesserung trägt zeitlich unabhängig zur Verbesserung der wirtschaftlichen Nutzung der Immobilie bei.

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1965 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 60 Jahre =) 20 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1977.

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)

### **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.

### **5.5 Verkehrswert/ Abschlag bergbaubedingte Schiefstellung**

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **352.000,00 €** ermittelt.

Wie bereits in Abschnitt 2.3 beschrieben, erfolgt an der Stelle ein Abschlag auf den vorläufigen Verkehrswert in Höhe von 2,5%, aufgrund einer bergbaulich bedingten Schiefstellung

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 47445 Moers- Repelen, Talstraße 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Repelen	2702	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Repelen	56	853

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 mit (€ 352.000,00 x 0,975) rd.

**343.000,00 €**

**in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro**

geschätzt.

## 5.6 Plausibilitätsprüfung:

Der Grundstücksmarktbericht der Stadt Moers 2025 [4] weist Rohertragsfaktoren für die Jahre 2022 – 2024 für gemischt genutzte Gebäude (gewerblich genutzter Anteil von 20 % – 80 %) aus. Rohertragsfaktoren dienen bei Renditeobjekten der überschlägigen Kaufpreisermittlung auf Basis des Verhältnisses Kaufpreis/Jahresrohertrag.

Bei 10 Kauffällen wurde ein Rohertragsfaktor von 13,5 bei einer Standardabweichung von 2,5 ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt liegt der Rohertragsfaktor (ohne Berücksichtigung des Sanierungsstaus und der bergbaubedingten Schiefstellung) bei 13,66. Dieser liegt somit im Bereich des vom Gutachterausschuss ermittelten durchschnittlichen Rohertragsfaktors. Der zuvor ermittelte Verkehrswert wird als plausibel beurteilt.

### Grundsätzlicher Hinweis zur aktuellen Marktsituation

Der Immobilienmarkt hat sich seit dem starken Nachfragehoch der vergangenen Jahre merklich gewandelt. Während bis etwa 2021/22 ein deutliches Ungleichgewicht zwischen hohem Bedarf und geringem Angebot – insbesondere im Bereich bezahlbaren Wohnraums – zu stetig steigenden Preisen geführt hatte, ist seitdem eine spürbare Marktberuhigung eingetreten.

Auslöser hierfür sind vor allem die deutlich gestiegenen Kapitalmarktzinsen, eine restriktivere Kreditvergabe durch die Banken sowie eine allgemeine Inflations- und Kaufzurückhaltung in Folge wirtschaftlicher Unsicherheiten. Auch die stark gestiegenen Energie- und Baukosten haben das Investitionsverhalten vieler Marktteilnehmer verändert. Die Nachfrage ist mittlerweile deutlich selektiver, überhöhte Angebotspreise werden zunehmend nicht mehr akzeptiert. Preisverhandlungen sind wieder üblich; Bieterverfahren treten aktuell nur noch vereinzelt auf.

Im Bereich der gemischt genutzten Immobilien ist derzeit eine Phase der vorsichtigen Stabilisierung nach einer längeren Periode der Unsicherheit festzustellen.

Die Gesamt-Entwicklung führt zu einer neuen Marktlage mit erhöhter Preissensibilität. Eigentümer und Investoren müssen ihre Erwartungen an die geänderten Rahmenbedingungen anpassen. Gleichzeitig bleibt Wohnraum – insbesondere in gut angebundenen Lagen – grundsätzlich gefragt; das Gleiche gilt für Kapitalanlagen. Die Märkte zeigen sich jedoch deutlich differenzierter als noch vor wenigen Jahren.

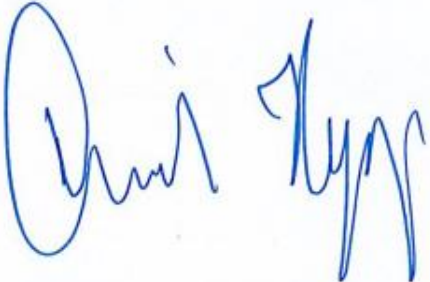
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der geopolitischen und ökologischen Krisen (z. B. Energiepreise, globale Unsicherheiten, Klimawandel) wirken weiterhin nach. Die konkreten Folgen auf einzelne Teilmärkte und Immobiliensegmente sind zum heutigen Zeitpunkt nur bedingt prognostizierbar. Vor diesem Hintergrund ist die Wertermittlung zum Stichtag selbstverständlich weiterhin möglich. Die Verkehrswerte basieren auf den am Markt beobachtbaren Gegebenheiten, die jedoch mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet 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)

Eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses – insbesondere bei strategischen Entscheidungen – wird empfohlen. Der ermittelte Marktwert stellt eine sachgerechte Ableitung auf Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag bekannten Datenlage dar; spekulative Entwicklungen wurden dabei nicht berücksichtigt.

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 19.11.2025



.....  
Daniel Hepp  
(Sachverständiger)

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

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)

## **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.

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)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**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 24.02.2025) 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 + Rauminhaltsberechnungen
- Anlage 8: Garage Nutzflächenberechnungen + Rauminhaltsberechnungen

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**