



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

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail Kontakt@kr-ibo.de

Von der IHK Mittlerer Niederrhein **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** und durch die Fachhochschule Kaiserslautern **öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger** (Zertifikats-Nr.: ZW 2003-07-17) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Datum: 07.05.2025

Az.: G 0220-2025

Gericht: 030 K 18/24

GUTACHTEN

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

für den **699/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der **Wohnung Hebbelstraße 18** im **Erdgeschoss rechts** mit **Kellerraum** im Aufteilungsplan mit **Nr. 10** bezeichnet,

in **47445 Moers, Hebbelstraße 18**

Grundstück: Gemarkung Repelen, Flur 38, Flurstücke 1663, 1665, groß 1.124 m²
Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Repelen, Blatt 7485

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 29.04.2025 ermittelt mit:

90.000,-- EURO

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden !

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



Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Zusammenstellung der wesentlichen Daten.....	4
2.	Grunddaten.....	5
2.1	Auftraggeber	5
2.2	Grund der Bewertung und Auftragsinhalt	5
2.3	Bewertungsobjekt	6
2.4	Eigentümer	6
2.5	Mieter	6
2.6	WEG - Verwalter	6
2.7	Ortsbesichtigung	6
2.8	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	6
2.9	Kataster	7
2.10	Grundbuch	7
3.	Grundstücksbeschreibung.....	8
3.1	Umgebung	8
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	8
3.3	Gestalt, Form und Untergrund	9
3.4	Erschließungszustand	10
3.5	Rechte und Belastungen	10
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand	11
4.	Gebäudebestand.....	12
4.1	Gebäudebeschreibung	12
4.2	Gebäudedaten	12
4.3	Ausführung und Ausstattung	13
4.4	Dach	13
4.5	Besondere Bauteile	13
4.6	Außenanlagen	13
5.	Wohnungsbeschreibung.....	14
5.1	Grundrissgestaltung	14
5.2	Innenansichten	14
5.3	Haustechnik	14
5.4	Sonstiges	14
5.5	Zustand	14



5.6	Zubehör	15
5.7	Allgemeinbeurteilung	15
6.	Mietverhältnisse	16
7.	Flächenangaben	16
7.1	Wohnfläche	16
7.2	Parkplatzflächen	16
8.	Verkehrswertermittlung	17
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
8.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	19
8.2.1	Bodenrichtwert	19
8.2.2	Bodenwert	19
8.2.3	Belastungen	20
8.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	21
8.3.1	Rohertrag	21
8.3.2	Reinertrag	22
8.3.3	Liegenschaftszins	23
8.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	24
8.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
8.3.6	Ertragswert	26
8.4	Plausibilitätsprüfung	27
8.5	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	28
9.	Literaturverzeichnis	30
10.	Verzeichnis der Anlagen	31

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

- Grundbuchauszug (beglaubigt) vom 06.11.2024
- Teilungserklärung vom 12.06./25.06.1996 und zahlreiche Änderungen
- Bauakteneinsicht vom 25.02.2025
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.06.1996
- Liegenschaftskarte vom 25.02.2025
- Altlasten (Auskunft) vom 25.02.2025
- Planungsrecht (Einsicht) vom 29.05.2025
- Denkmalliste (Einsicht) vom 29.05.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 25.02.2025
- Anliegerbescheinigung vom 26.02.2025
- Wohnungsbindung Auskunft) vom 26.02.2025
- Bergbau (Auskunft) vom 25.02.2025
- Verwalter (Auskunft) 24.02.2025
- WEG-Protokolle vom 25.06.2024 / 30.08.2023 / 19.07.2022
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Wichtig: Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden !

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

Objekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Immobilie mit insgesamt 12 Wohnungen, 16 Kellerräume und 4 Dachbodenräume, wovon die Wohnung Nr. 10 und ein Keller-raum Nr. 10 gemäß Aufteilungsplan Gegenstand der Wertermittlung sind. Dem Wohnungseigentum ist ein Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz ST 10 zugeordnet. Das zu bewertende Wohnungseigentum ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.
Ortstermin	29.04.2025
Wertermittlungsstichtag	29.04.2025
Baujahr (rd.)	1959
Fläche (rd.)	70 m ² Wohnfläche
Grundstücksgröße	1.124 m ² (10.000 / 10.000)
Bodenwert (rd.)	23.400,-- € (Anteil i. H. v. 699 / 10.000)
Mietansätze	6,50 € / m ² Wohnfläche 20,00 € / Monat PKW-Stellplatz
Rohertrag (marktüblich, rd.)	5.700,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	1.525,-- €
Liegenschaftszinssatz	2,8 %
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Ertragswert	94.200,-- €
Verkehrswert (Marktwert)	90.000,-- €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Moers in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 20.02.2025)

2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

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

Darüber hinaus sind die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 1 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG zu bewerten und die Bewertung nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten dem Gericht mitzuteilen

Da hier Wohnungs- bzw. Teileigentum zu bewerten ist, dürften zur Berücksichtigung gegebenenfalls zugeordneter Sondernutzungsrechte (Art, Umfang und Lage) jeweils auch die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan einzusehen sein. Das Gleiche gilt für die Beschlussammlung.

Mitteilung des Namens und der Anschrift des WEG-Verwalters.

Das Gutachten sollte – soweit möglich – auch über die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes Auskunft geben und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind.

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Dabei soll angegeben werden, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Mitteilung, falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss
- Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt worden sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Mitteilung, falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Angabe, ob die Objektsanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.



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

2.3 Bewertungsobjekt

Gemäß Bauakte beim Bauaktenarchiv der Stadt Moers ist das Mehrfamilienhaus, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet mit Bauschein 288/58 vom 26. November 1958 errichtet worden.

Die Immobilie wurde im Jahr 1996 gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt (Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.06.1996 / Teilungserklärung vom 12.06./25.06.1996).

2.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.5 Mieter

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.6 WEG-Verwalter

Grafschafter Immobilien Management GmbH, Moerser Straße 292, 47228 Duisburg

2.7 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 21.02.2025 ordnungsgemäß über den Ortstermin am 29.04.2025 informiert. Die Eigentümer haben es unterlassen die Mieter über den Termin zu unterrichten. Beim Ortstermin haben die Mieter telefonisch Kontakt mit dem Eigentümer aufgenommen. Der Eigentümer hat dem Sachverständigen telefonisch den Zugang zur Wohnung untersagt. Es wurde dem Eigentümer mitgeteilt, dass somit die **Bewertung** auftragsgemäß **ausschließlich nach dem äußeren Eindruck** und den behördlichen Unterlagen erfolgen muss und dies in der Regel zu einem niedrigeren Verkehrswert führt als bei einer ermöglichten Innenbesichtigung. Trotzdem hat der Eigentümer nicht sein Verbot zurückgenommen.

2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

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

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

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 29.04.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag (29.04.2025).



2.9 Kataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Repelen	38	1663	Gebäude- und Freifläche, Hebbelstraße 16, 18	
	38	1665	Gebäude- und Freifläche, Hebbelstraße	1.124 m ²

(vgl. Anlage 2)

2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Moers Grundbuch von Repelen Blatt 7485

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

(beglaubigter Auszug vom 06.11.2024)

699/10.000 Miteigentumsanteil an dem unter der laufenden Nummer 1 geführten Grundstück Gemarkung Repelen, Flur 38, Flurstücke 1663, 1665, Gebäude- und Freifläche, Hebbelstraße 16, 18, groß 1.124 m², verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Hebbelstraße 18 im Erdgeschoß rechts mit Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet.

Das Eigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Repelen Blatt 7478 bis 7493) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zur Veräußerung ist – mit Ausnahme von bestimmten, in der Teilungserklärung genannten Fällen – die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Diese kann durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung ersetzt werden. Es bestehen folgende Sondernutzungsrechte....Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseinheiten Nr. 1 bis 6 und Nr. 9 bis 14 des Aufteilungsplanes haben das Recht, den vorhandenen Balkon auf eigene Kosten zu vergrößern...

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 12. Juni 1996 und 25. Juni 1996 (Notar Witte in Essen URNr. 488 und 548 / 96) Bezug genommen.

(Der Inhalt hinsichtlich der Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätze ist in den folgenden Jahren mehrfach geändert worden.

Hinweis: dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist ein Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz ST 10 zugeordnet.)

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

Grunddienstbarkeit (Wege- und Fahrrecht sowie Versorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 38 Nr. 1664 (Blatt 7494 bis 7501); gemäß Bewilligung vom 17. Juni 1996 (UR-Nr. 510/96 – Notar Witte, Essen) eingetragen am 11. Juli 1996.



Lfd. Nummer der Eintragung 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Moers, 30 K 18/24). Eingetragen am 06.11.2024.

Dritte Abteilung:

Die dritte Abteilung – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden – ist nicht bewertungsrelevant.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Umgebung

Moers liegt in Nordrhein-Westfalen am linken Niederrhein und hat ca. 108.000 Einwohner. Die Entfernung nach Duisburg beträgt ca. 7 km, nach Düsseldorf ca. 25 km. Anschlüsse an die Bundesautobahnen 40, 42 und 57 sind vorhanden.

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

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

3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Moers im Stadtteil Eick-Ost (vgl. <u>Anlage 1</u>). Das Zentrum von Moers ist ca. 4 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil vorhanden.
Verkehrsanbindung:	Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Moers-Nord (BAB 42, ca. 1 km entfernt). Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe auf der Hebbelstraße, Bahnhof ca. 4 km.
Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	Die Gegend ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt.
Immissionen:	Die Hebbelstraße hat ein normales Verkehrsaufkommen. Westlich des Bewertungsobjektes verläuft in einer Entfernung von 40 Meter die Eisenbahnstrecke Rheinhausen-Xanten-Kleve. Es treten dadurch bedingt - jedoch nur temporär - Immissionen auf.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich überwiegend um eine normale Wohnlage ¹ in Moers mit guter Verkehrsanbindung.

¹ Gemäß Mietspiegel liegen die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes in **normalen Wohnlagen**. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm und Geruch auf.



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

Straßenfront:	ca. 31 m
mittlere Tiefe:	ca. 37 m
Grundstücksgröße:	1.124 m ²
Grundstückszuschnitt:	Fast rechteckig
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung im nördlichen Grundstücksbereich
Topographische Lage:	Relativ eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben des Kreises Wesel - Koordinationsbereich 66-1-1, Abfall, Altlasten, Bodenschutz und Abgrabungen - vom 25.02.2025 ist das Bewertungsobjekt zurzeit nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor (vgl. <u>Anlage 4</u>).
Bergbau:	<p>Mit Schreiben vom 25.02.2025 hat die RAG Aktiengesellschaft mitgeteilt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich der Berechtsame „Rheinpreußen“ verliehen auf Steinkohle, der RAG Aktiengesellschaft liegt.</p> <p>Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass das Bewertungsobjekt in einem Bereich liegt, der dem Stillstandsbereich der RAG AG zuzuordnen ist.</p> <p>Es werden keine Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit für erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 1986 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.</p> <p>Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.</p> <p>Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten</p>



sind nicht bekannt.

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG AG ist auszuschließen (vgl. Anlage 5).

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.

3.4 Erschließungszustand

Straßenart:

Die Hebbelstraße ist eine öffentliche Straße.

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitige Gehwege, Straßenbeleuchtung

Verkehrsdichte:

Die Hebbelstraße hat ein normales Verkehrsaufkommen.

Höhenlage zur Straße:

Normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Wasser, Strom, Abwasser, Gas, Kabel, Telefon

Abgaben und Erschließungsbeiträge:

Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Vermessung, Straßen und Verkehr, Fachdienst Straßen- und Verkehrsrecht - vom 26.02.2025 sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr zu entrichten (vgl. Anlage 6).

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:

In Abteilung II des Grundbuches sind Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind.
Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.



Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Stadt- und Umweltplanung, Bauaufsicht - vom 25.02.2025 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. <u>Anlage 7</u>).
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Denkmalschutz:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalliste der Stadt Moers vom 29.04.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Wohnungsbindung:	Gemäß Schreiben der Stadt Moers - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen, Fachdienst Wohnen - vom 26.02.2025 wurde das Bewertungsobjekt vormals öffentlich gefördert. Die Eigenschaft endete bereits am 31.12.1994 (vgl. <u>Anlage 8</u>).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 29.04.2025 stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Moers für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dar.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 29.04.2025 liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Baurecht ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Dies bedeutet, dass sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Erschließung muss gesichert sein.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Anmerkung:	<i>Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, der verbindlichen Bauleitplanung und den Vorschriften des Brandschutzes wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.</i>



4. Gebäudebestand

4.1 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 11).

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

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

Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben aus der Bauakte oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Möglichkeit zur Objektinnenbesichtigung bestand und keine verbindlichen Aussagen über den Zustand der Wohnung, des Kellers und dem gemeinschaftlichen Eigentum gemacht werden können. Teilweise werden für die Wertermittlung plausible Annahmen getroffen oder keine Angaben gemacht.

4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus - 3-geschossig - unterkellert
Baujahr:	1959 ²
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	Gemäß Augenschein und den von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen, wurden keine durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen an der Immobilie durchgeführt. Instandhaltungsmaßnahmen wurden vermutlich im erforderlichen Umfang ausgeführt.
Energieausweis:	Von der WEG-Verwaltung wurde eine Kopie eines Energieausweises vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 95 kWh/(m ² *a). In diesem Wert ist der Energieverbrauch für Warmwasser nicht enthalten. Der Kennwert liegt im „günstigen Bereich“.

² Gemäß Schlussabnahme-Bescheinigung (Bauakte)



4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stahlbeton
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Putzfassade, hell
Sockel:	Verputzt und grau gestrichen
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Stahlbeton übrige Geschosse: Stahlbeton
Treppenhaus:	Betontreppenanlage mit Kunststeinbelag
Fußböden:	Hausflur: Kunststeinbelag
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung
Eingangstür:	Hauseingang: weiße Leichtmetallrahmentür mit großflächigen Lichtausschnitten; Briefkasten-, Klingel-, Sprechanlage Zu den Wohnungen: Keine Aussage möglich

4.4 Dach

Dach:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dunkle Betondachsteine
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech

4.5 Besondere Bauteile

Eingangsüberdachung
Eingangsstufe
Kellerausgangstreppe

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Kabel-, Telefonanschluss;
Wege und Stellplätze befestigt mit Betonverbundsteine;
Anpflanzungen; Rasen



5. Wohnungsbeschreibung

5.1 Grundrissgestaltung

Raumaufteilung:	Flur, Wohnzimmer, Balkon, Schlafzimmer, Bad, Küche, Kinderzimmer (vgl. <u>Anlage 9</u>)
Zuschnitt der Wohnung:	Zweckmäßig, jedoch Bad ohne Fenster
Abgeschlossenheit:	Wohnung ist in sich abgeschlossen
Wohnfläche:	Gemäß zur Verfügung stehenden Unterlagen: rd. 70 qm
Belichtung und Besonnung:	Vermutlich ausreichend

5.2 Innenansichten

Keine Aussage möglich

5.3 Haustechnik

Heizung:	Zentrale Gasheizung
Warmwasserversorgung:	Dezentral
Elektroinstallation:	Bis auf Klingel- und Sprechanlage keine Aussage möglich
Sanitäre Installation:	Keine Aussage möglich
Küchenausstattung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Anmerkung:	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

5.4 Sonstiges

Rollläden:	Zumindest an den frontseitigen Fenstern Kunststoffrollläden
Balkon:	Richtung Westen (in Richtung der Eisenbahnlinie)

5.5 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsstau: (von außen erkennbar):	Bis auf Anstrichbedarf der rückwärtigen Fassade keine Missstände von außen erkennbar.
--	---



Wirtschaftliche Wertminderung: Vermutlich keine wirtschaftliche Wertminderung

Anmerkung:

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

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

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

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

5.6 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten:

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

Es wird angenommen, dass kein Zubehör und keine Betriebsmittel vorhanden sind, denen ein wirtschaftlicher Wert zugemessen werden kann.

5.7 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in Moers, im Stadtteil Eick-Ost in einer überwiegend mittleren Lage. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einer Eisenbahnlinie kommt es temporär zu überdurchschnittlichen Immissionsbelastungen.

Die Immobilie macht von außen einen altersgemäßen Eindruck. Augenscheinlich und gemäß den von der WEG-Verwaltung übergebenen Unterlagen wurden die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt. Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen sind vermutlich nicht erfolgt.



Da die Immobilie ursprünglich als öffentlich geförderter Wohnungsbau gebaut worden ist, sind die Ausstattung und die technische Ausführung vermutlich einfacher bis mittlerer Standard.

Über den Zustand der Wohnung und des Kellers kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine verbindliche Aussage getroffen werden.

Gemäß Teilungserklärung ist dem Wohnungseigentum ein Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz ST 10 (vgl. Anlage 10) zugeordnet.

Die zu bewertende Wohnung ist vermietet.

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ist zum Stichtag 31.12.2023 eine Erhaltungsrücklage von ca. 46.400,-- € gebildet worden.

Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung soll 380,--€/Monat betragen. In dem monatlichen Hausgeld ist ein Anteil von 178,20 € zur Bildung der Erhaltungsrücklage enthalten. Ein Anteil für Heizkosten ist nicht enthalten.

In dem Mehrfamilienhaus stehen augenscheinlich keine Wohnungen leer.

6. Mietverhältnis

Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt. Vermutlich besteht das Mietverhältnis mit den jetzigen Mietern noch keine längere Zeit.

7. Flächenangaben

7.1 Wohnfläche

Der Grundrissplan ist aus der Aufteilungsgenehmigung entnommen (vgl. Anlage 9).

<u>Lage</u>	<u>Wohnfläche</u> ³
EG, rechts	70 m ²

7.2 Parkplatzflächen

Neben den mit Sondernutzungsrecht zugeordneten PKW-Stellplatz auf dem Bewertungsgrundstück besteht Parkmöglichkeit im öffentlichen Straßenraum nur eingeschränkt.

³ Vgl. Anmerkungen im Kapitel 5.1



8. Verkehrswertermittlung

für den **699/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der **Wohnung Hebbelstraße 18** im **Erdgeschoss rechts** mit **Kellerraum** im Aufteilungsplan mit **Nr. 10** bezeichnet,

in **47445 Moers, Hebbelstraße 18**

Grundstück: Gemarkung Repelen, Flur 38, Flurstück 1663, 1665, groß 1.124 m²
Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Repelen, Blatt 7485

zum Wertermittlungsstichtag: 29.04.2025

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

8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Fazit:

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



8.2 Bodenwertermittlung

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

8.2.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

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

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

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

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 224

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 310,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Moers
Postleitzahl	= 47445
Gemarkung	= Repelen
Ortsteil	= Eick
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= II-IV
Geschoßflächenzahl	= 0,7
Tiefe	= 30 m

8.2.2 Bodenwert

Es ist eine relevante Abweichung zwischen Richtwert- und Bewertungsgrundstück vorhanden, die berücksichtigt werden muss.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück liegt am Rande der Bodenrichtwertzone. Die Immissionsbelastung ist für die Richtwertzone nicht typisch und somit nicht bereits im Bodenrichtwert eingepreist.



Das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen hat für den Bereich eine Umgebungslärmkarte veröffentlicht. Demnach ist das Bewertungsobjekt Lärm in der Größenordnung zwischen 60 bis 65 db(A) ausgesetzt.

In der Wertermittlungsliteratur (KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, vgl. Literaturverzeichnis) ist eine Tabelle veröffentlicht, die Bodenwertminderungen in Abhängigkeit von den so genannten Lästigkeitsfaktoren aufzeigt.

Schallimmission an der Straßenrandbebauung	Lästigkeitsfaktor nach VLärm SchR 97	Bodenwertminderung In %
40-50	Keine Lärmbelastung	0,00
50-55	40	2,00
55-60	55	2,75
60-65	80	4,00
65-70	110	5,50
70-75	150	7,50
75-80	200	10,00

In Anlehnung an die veröffentlichte Tabelle wird eine Bodenwertminderung in Höhe von 4 % für sachgerecht eingestuft.

Die übrigen wertrelevanten Eigenschaften stimmen weitestgehend überein.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2025) bis zum Wertermittlungsstichtag (29.04.2025) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$1.124 \text{ m}^2 * 310,-- \text{ €/m}^2 * 0,96 = 334.502,40 \text{ €}$$

8.2.3 Belastungen

Baulasten

Für das Bewertungsobjekt ist keine Baulast eingetragen.

Hinweis:

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

Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

„Grunddienstbarkeit (Wege- und Fahrrecht sowie Versorgungsleitungsrecht)“



Die entsprechende Eintragungsbewilligung, die sich in der Grundakte befindet, wurde eingesehen. Dort ist u.a. geregelt, dass die jeweiligen Eigentümer des Hauses Hebbelstraße 18 das Recht haben einen Weg zum Gehen und Fahren zu benutzen, um von der Hebbelstraße zum dem Haus Hebbelstraße 18 zu gelangen und umgekehrt. Dabei kann das Fahrrecht nur ausgeübt werden durch Fahrzeuge, die zu dem Haus Hebbelstraße 18 zum Zwecke des Be- und Entladens fahren....Das Wege- und Fahrrecht kann unentgeltlich ausgeübt werden, jedoch müssen die Berechtigten sich an den Kosten der Instandhaltung und an sämtlichen Betriebskosten (z.B. Reinigung, Versicherung) zu 20 % beteiligen...Eine analoge Regelung ist für Ver- und Entsorgungsleitungen getroffen worden.

Da die Rechte die Nutzung des Bewertungsobjektes nicht einschränken und sich die Berechtigten auch an ggf. anfallende Kosten zu beteiligen haben, wird dieser Eintragung im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertrelevanz zugemessen.

Lfd. Nummer der Eintragung 5:
„Zwangsversteigerung“

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 334.502,40 €

Für den Miteigentumsanteil ergibt sich: $699/10.000 * 334.502,40 \text{ €} = 23.381,72 \text{ €} =$

rd. 23.400,-- €

8.3 Ertragswertermittlung

Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

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

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

8.3.1 Rohertrag

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

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

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



Rohrertrag des Bewertungsobjekts

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

- Baujahrsklasse bis 1969 (Gruppe I)
- Bis 70 m² Wohnfläche, mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung
- normale Wohnlage
= rd. 6,23 bis 7,14 €/m²

Unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße, der temporären Immissionsbelastung und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften wird die marktübliche Miete auf

6,50 €/m²

geschätzt.

Ein Vergleich der tatsächlichen Miete mit der ortsüblichen Miete ist nicht möglich, da kein Mietvertrag vorgelegt worden ist.

Für den Stellplatz ist eine Miete von **20,-- € / Monat** angemessen.

8.3.2 Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 (1) ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 32 (1) ImmoWertV).

Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die Modellansätze der ImmoWertV, aktualisiert und ergänzt durch das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW. Es erfolgt eine jährliche Wertanpassung nach ImmoWertV, Anlage 3 Nummer III.

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



Bei der Bewertung müssen aufgrund der Systemkonformität diese Ansätze verwendet werden, die keine tatsächlichen oder durchschnittlichen Werte, sondern Modellgrößen sind:

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:

1. Verwaltungskosten

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

2. Instandhaltungskosten

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

3. Mietausfallwagnis

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

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

Die Bewirtschaftungskosten betragen mit den Modellansätzen der ImmoWertV

rd. 1.525,-- €/p.a.

und liegen damit bei rd. 26,8 % des Rohertrags.

Die Kosten für den Stellplatz sind aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften in diesem Betrag enthalten.

8.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 (1 und 2) ImmoWertV).

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Gutachterausschuss der Stadt Moers hat im Grundstücksmarktbericht 2025 für selbstgenutztes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,2 % mit einer Standardabweichung von +/- 0,9 % und für vermietetes Wohnungseigentum in Höhe von 2,8 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,4 % veröffentlicht.

Gemäß § 33 ImmoWertV ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes der vom Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des



Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Es sind keine Umstände erkennbar, die eine Modifikation des Liegenschaftszinssatzes erforderlich machen würden.

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

2,8 %

für angemessen.

8.3.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Mehrfamilienwohnhaus wurde im Jahr 1959 errichtet.

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

Aufgrund des bei der Außenbesichtigung gewonnenen Eindrucks wird eine Restnutzungsdauer von

30 Jahren

unterstellt.

8.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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



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

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungsstaus, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen).

Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungsstaus, Bauschäden etc. befindet.

Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsstaus etc. werden dann zunächst in der Höhe ermittelt, wie sie tatsächlich zur Beseitigung der Schäden etc. erforderlich sind. Bei der Wertermittlung werden die Schadensbeseitigungskosten jedoch nur in der Höhe berücksichtigt, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadensfreies Grundstück erwerben würde.

- Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete

Die im Ertragswertverfahren in Ansatz gebrachten Bewertungsdaten sind bei üblicherweise fremdgenutzten Grundstücken bezogen auf am Wertermittlungstichtag zu ortsüblichen Mieten vermietete bzw. vermietbare Grundstücke.

Ein von dieser üblichen Vermietungssituation abweichender Zustand stellt ein besonderes objektspezifisches Merkmal dar und wird in der Ertragswertermittlung i.d.R. zusätzlich berücksichtigt.

Dies insbesondere auch deshalb, da aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen bestehende Minder- bzw. Mehrmieten als rechtliche Gegebenheiten gegen jedermann (also auch Nachfolgeeigentümer) wirken.

Zu den Mietbesonderheiten zählen insbesondere Minder- oder Mehrmieten, Leerstand, Wohnungs- und Nutzungsrechte, gesetzliche Mietbindungen (z.B. beim öffentlich geförderten Wohnungsbau) und vermietete Eigennutzungsobjekte.

- Mehr- oder Mindermieten

Die Wertbeeinflussung aufgrund bestehender Minder- bzw. Mehrmieten kann in der Wertermittlung

- als Differenz der Barwerte der tatsächlichen und der ortsüblichen Miete bezogen auf den Wertermittlungstichtag;
- als Summe der auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten zukünftigen Mietdifferenz oder
- bedingt auch als pauschale Schätzung

über den Zeitraum der Mietbindung (i.d.R. Laufzeit des Mietvertrags) berücksichtigt werden.

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

Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Bestimmt wird der Instandhaltungsstau.

Es sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bewertungssachverständige nicht der spezialisierte Fachmann für die Schätzung der erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes ist (hier sind



Bauschadensachverständige gefragt) und eine solche Analyse den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfangs wesentlich übersteigen würden.

Der Bewertungssachverständige kann jedoch die Wertbeeinflussung durch vorhandene Zustandsbesonderheiten auf der Grundlage des Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwandes und dessen Auswirkungen auf den Grundstückswert überschlägig schätzen. Ggf. wird jedoch empfohlen, vertiefende Bauuntersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen erstellen zu lassen.

Die anzusetzenden Kosten sind im Zusammenhang mit den Instandhaltungskosten, die Teil der Bewirtschaftungskosten sind, zu bemessen. Soweit die Instandhaltungskosten nicht ausreichen, um das Gebäude während der Restnutzungsdauer in Betrieb und Instand zu halten, sind hierfür gesonderte Ansätze vorzunehmen.

Es wird unterstellt, dass für eventuelle Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum die gebildete Rücklage ausreichend ist und keine Sonderumlage erforderlich wird.

Über ggf. notwendige Maßnahmen in der Wohnung kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

8.3.6 Ermittlung Ertragswert

Mieteinheit	Mietfläche [m ²]	marktübliche Netto-Kalt-Miete €/m ²	p.m.	p.a.
Wohnung	70	6,50	455,00 €	5.460,00 €
Stellplatz			20,00 €	240,00 €

jährlicher marktüblicher Rohertrag				5.700,00 €
Bewirtschaftungskosten				- 1.525,00 €
Jährlicher Reinertrag				= 4.175,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (2,8 % von 23.381,72 €)				- 654,69 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				= 3.520,31 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 2,8 %, 30 J.)				x 20,12
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				= 70.828,67 €
Bodenwert				+ 23.381,72 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 94.210,39 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
• am gemeinschaftlichen Eigentum				
• am Sondereigentum				
				_____./.
Ertragswert				<u>rd. 94.200,-- €</u>



8.4 Plausibilitätsprüfungen

Die Plausibilitätsprüfungen sollen die ermittelten Werte stützen.

Der Gutachterausschuss sogenannte Immobilienrichtwerte aus tatsächlichen Kaufpreisen für Eigentumswohnung mittels multipler Regression abgeleitet.

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

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren.

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

Der Vergleichswert mit Hilfe des Immobilienrichtwerts ergibt sich für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften zu rd. 98.000,- € und hat nur eine geringe Differenz zu dem ermittelten Ertragswert.

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

Entsprechend den Kriterien des Bewertungsobjektes liegt dieser Wert zwischen 700,- €/m² Wohnfläche und 2.625,- €/m²/Wohnfläche. Stellplätze wurden zwischen 2.000,- € und 5.000,- € weiterverkauft.

Mit einem Ansatz von 3.000,- € für den Stellplatz ergibt sich der Wert in EUR/m² Wohnfläche entsprechend dem Ertragswert zu: $(94.210,39 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €}) / 70 \text{ m}^2 = 1.303,- \text{ €/m}^2$ Wohnfläche. Der Wert liegt in einem plausiblen Bereich der im Grundstücksmarktbericht aufgezeigten Spanne.

Die Plausibilisierungsprüfungen stützt das Ergebnis des Ertragswertverfahrens.



8.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB folgendermaßen definiert:

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

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

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

Die Plausibilitätskontrolle stützt das Ergebnis.

Der durchschnittlich handelnde, wirtschaftliche Marktteilnehmer wird wegen des **Risikos der fehlenden Innenbesichtigung** und den damit verbundenen möglichen „negativen Überraschungen“ einen Risikoabschlag an den ermittelten Wert anbringen. Der **Abschlag** wird aufgrund des äußeren Gesamteindrucks der Immobilie und den erhaltenen Informationen auf rd. **4.200,--€** geschätzt.

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

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



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für den **699/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der **Wohnung Hebbelstraße 18** im **Erdgeschoss rechts** mit **Kellerraum** im Aufteilungsplan mit **Nr. 10** bezeichnet,

in **47445 Moers, Hebbelstraße 18**

Grundstück: Gemarkung Repelen, Flur 38, Flurstück 1663, 1665, groß 1.124 m²
Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Repelen, Blatt 7485

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 mit

90.000,-- €

in Worten: neunzigtausend EURO

geschätzt.

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

Krefeld, den 07.05.2025

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

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

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



9. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] SPRENGNETTER:

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

[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

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

[3] KRÖLL, HAUSMANN:

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

[4] SPEZIALIMMOBILIEN:

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

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

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

[6] UNGLAUBE:

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

[7] HEIX, GERHARD:

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

u.a.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[8] BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

[9] ImmoWertV

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

[10] BauNVO

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

[11] NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

[12] BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung



u.a.

Regionale Informationsunterlagen

[13] Moerser Grundstücksmarktbericht 2025

Stichtag: 01.01.2025

[14] Mietspiegel Moers

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

u.a.

10. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskarte	1 Seite
Anlage 3: Auszug / Grundbuch	2 Seiten
Anlage 4: Altlastenverdachtskataster	1 Seite
Anlage 5: Bergbau	2 Seiten
Anlage 6: Anliegerbescheinigung	1 Seite
Anlage 7: Baulastenauskunft	1 Seite
Anlage 8: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 9: Grundriss / Aufteilung	1 Seite
Anlage 10: Sondernutzungsrecht / Stellplatz	1 Seite
Anlage 11: Fotos	1 Seite