



BAG Bankaktiengesellschaft | Gabelsbergerstraße 1a | 59069 Hamm

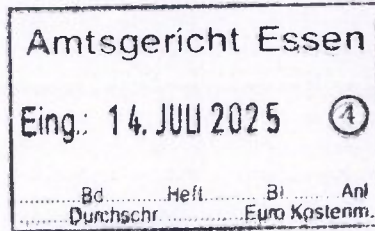
Amtsgericht Essen
Zweigertstraße 52
45130 Essen

BAG
Bankaktiengesellschaft
Gabelsbergerstr. 1a
59069 Hamm
Telefon 02385 942-0
Telefax 02385 942-200
www.bag-bank.de

Marktfolge Kredit
Herr Andresen

Telefon: (02385) 942-362
l.andresen@bag-bank.de
AZ: 90000000751/1 and

09. Juli 2025
Seite 1/2



erfordert

**Kreditengagement W & C Moers GmbH, vormals M & K Moers GmbH
Treuhänderische Bearbeitung des Kreditengagement für die Volksbank
Kleverland eG
Ihr Az: 183 K 53/24
Unser AZ: 41034020/and**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir treuhänderisch für die Volksbank Kleverland eG tätig sind. Die Vollmacht der Bank legen wir im Original bei.

Wir sind beauftragt, Ihnen mitzuteilen, dass das vorgelegte Verkehrswertgutachten bei der mandatierenden Bank für nicht angemessen erachtet wurde. Zur Erläuterung legen wir eine Stellungnahme des bankseitig beauftragten Gutachters vor. Dieser können Sie ansehen, dass die Berechnungsparameter unterschiedlich sind.

Wir erlauben uns die Anregung, eine Überprüfung und Überarbeitung des Verkehrswertgutachtens zu beauftragen.

Vorstand:
René Kunsleben (Sprecher)
Mark Binczick

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Daniel Quinten

Sitz der Gesellschaft: Hamm
Amtsgericht Hamm HRB 1175
USt-IDNr. DE 125 217 561

Bankverbindung
IBAN DE66410619037000000600
BIC GENODEM1BAG



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken



Das der gegenständlichen Stellungnahme zu Grunde liegende Gutachten legen wir bei Bedarf ebenfalls gern vor.

Mit freundlichen Grüßen

▪ BAG Bankaktiengesellschaft
Marktfolge Kredit

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AS' with a large, sweeping flourish.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M' with a vertical stroke and a small flourish.

Vollmacht

Der BAG Bankaktiengesellschaft, Gabelsbergerstraße 1 a, 59069 Hamm,
eingetragen bei dem Amtsgericht Hamm unter HR B 1175

wird hiermit im Kreditengagement

M & K Moers GmbH
Ludwig-Erhard-Straße 18
20459 Hamburg

aufgrund der ihr übertragenen treuhänderischen Bearbeitung des oben genannten Kreditengagements

Vollmacht

erteilt:

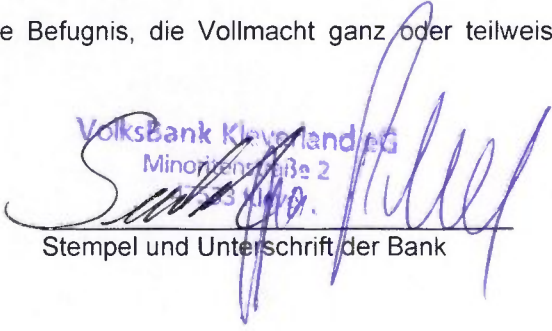
1. zur Wahrnehmung aller Aufgaben, die mittel- bzw. unmittelbar mit der Bearbeitung des Kreditengagements und aller hierzu erteilter Sicherheiten, Rechte und sonstiger Ansprüche in Verbindung stehen, sowohl gegenüber dem Kreditnehmer als auch gegenüber Sicherungsgebern, Schuldnern etc., insbesondere zur Einforderung von Zahlungen, Geltendmachung von Herausgabeansprüchen, Freigabeansprüchen etc.;
2. zur Begründung, Aufhebung und Änderung von Vertragsverhältnissen, gleich welcher Art und welcher Rechtsbeziehung, und zur Abgabe und Empfangnahme von einseitigen Willenserklärungen jeglicher Art (z.B. Kündigungen), zur Bewirkung und Entgegennahme von Zustellungen;
3. zum Abschluss von Vergleichen, gleich welcher Art und welchen Umfangs;
4. zur Vertretung in allen gerichtlichen und außergerichtlichen Verfahren, soweit eine Vertretung durch einen gesondert zugelassenen Vertreter nicht erforderlich ist, gegenüber Gerichten, Behörden und jeglichen sonstigen Stellen, hierzu zählt insbesondere die Vertretung in Mahnbeschreibungsverfahren, Insolvenzverfahren und Vergleichsverfahren sowie zur Eröffnung, Beendigung und vergleichswisen Regelung dieser Verfahren;
5. zur Empfangnahme von Geld, Gegenständen und Sicherheiten.

Die Vollmacht umfasst darüber hinaus auch die Befugnis, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht).

Kleve, 15.07.2024

Ort, Datum

Volksbank Kleve Land eG
Minoritenstraße 2
47533 Kleve



Stempel und Unterschrift der Bank

Ausdruck

Amtsgericht Charlottenburg
- Handelsregister Abteilung B -

HRB 270374 B

Aktueller Ausdruck

HRB 270374 B

Handelsregister Abteilung B
Amtsgericht Charlottenburg

1. Anzahl der bisherigen Eintragungen

1 Eintragung(en)

2.a) Firma

W&C Moers GmbH

b) Sitz, Niederlassung, inländische Geschäftsanschrift, empfangsberechtigte Person, Zweigniederlassungen

Berlin

Keilerstraße 21, Etage 1, 13503 Berlin

c) Gegenstand des Unternehmens

Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere eigener Immobilien.

3. Grund- oder Stammkapital

25.000,00 EUR

4.a) Allgemeine Vertretungsregelung

Ist ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft gemeinschaftlich durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.

b) Vorstand, Leitungsorgan, geschäftsführende Direktoren, persönlich haftende Gesellschafter, Geschäftsführer, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis

Geschäftsführer:

mit der Befugnis die Gesellschaft allein zu vertreten mit der Befugnis Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter Dritter abzuschließen

Cajdler, Wojciech, *26.03.1957, Berlin

6.a) Rechtsform, Beginn, Satzung oder Gesellschaftsvertrag

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gesellschaftsvertrag vom: 06.11.2019

Zuletzt geändert am: 15.08.2024

7. Tag der letzten Eintragung

13.12.2024

Nummer der Eintragung	a) Firma b) Sitz, Niederlassung, inländische Geschäftsanschrift, empfangsberechtigte Person, Zweigniederlassungen c) Gegenstand des Unternehmens	Grund- oder Stammkapital	a) Allgemeine Vertretungsregelung b) Vorstand, Leitungsorgan, geschäftsführende Direktoren, persönlich haftende Gesellschafter, Geschäftsführer, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis	Prokura	a) Rechtsform, Beginn, Satzung oder Gesellschaftsvertrag b) Sonstige Rechtsverhältnisse	a) Tag der Eintragung b) Bemerkungen
1	2	3	4	5	6	7
1	<p>a) M & K Moers GmbH</p> <p>b) <u>Hamburg</u> Geschäftsanschrift: Ludwig-Ehrhardt-Straße 18, 20459 Hamburg</p> <p>c) Die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere eigener Immobilien.</p>	25.000,00 EUR	<p>a) Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Alleinvertretungsbefugnis kann erteilt werden. Geschäftsführer können ermächtigt werden, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen.</p> <p>b) <u>Ausgeschieden</u> <u>Geschäftsführer:</u> <u>Gökcen, Mehmet, Münster, *01.11.1965</u> Bestellt Geschäftsführer: Sacik, Sidan, Bergen, *12.10.2000 einzelvertretungsberechtigt; mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.</p>		<p>a) Gesellschaft mit beschränkter Haftung</p> <p>Gesellschaftsvertrag vom 06.11.2019</p> <p>Die Gesellschafterversammlung vom 28.04.2023 mit Berichtigung vom 17.05.2023 hat die Änderung des Gesellschaftsvertrages in § 1 Abs. 2 (Sitz) und mit ihr die Sitzverlegung von Neuss (bisher: Amtsgericht Neuss HRB 20757) nach Hamburg beschlossen.</p>	<p>a) 20.12.2023 Reiche</p> <p>b) Tag der ersten Eintragung: 06.12.2019 Fall 1</p>
2	b) Berlin				b) Der Sitz ist nach Berlin (jetzt Amtsgericht Charlottenburg. HRB 270374 B, Firma jetzt: W&C Moers GmbH) verlegt.	a) 18.12.2024 Rullmann

Michael Fischer-Sent • Alte Landstraße 62 • 47551 Bedburg-Hau

Volksbank Kleverland eG
Minoritenstraße 2
47533 KleveSachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten GrundstückenDatum
02.07.2025**Stellungnahme zum Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren**
Objekt: Max-Straße 56, Essen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Verkehrswertgutachten im Rahmen des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens für das o. g. Objekt nehme ich wie folgt Stellung:

Die im Gutachten enthaltenen Objektparameter, insbesondere die Grundstücksdaten und Gebäudemaße, wurden mit der notwendigen Sorgfalt ermittelt und geben aus meiner Sicht keinen Anlass zur Beanstandung. Auch die herangezogenen Marktdaten – etwa Bodenrichtwerte und Mietpreisspannen – entsprechen dem aktuellen regionalen Stand und sind plausibel.

Die Besichtigung des Objekts durch die Sachverständige erfolgte in angemessenem Umfang, sodass eine sachgerechte Einschätzung des baulichen Zustands erfolgen konnte.

Die Sachverständige leitet den Verkehrswert unter der Annahme einer sogenannten **Minimalsanierung** ab, die mit einer Wertminderung von insgesamt rund 275.000 € (entspr. Rd. 150,-/m² Nutzfläche der Obergeschosse, exkl. Kellerflächen) beziffert wird. Dementsprechend werden sowohl die **Restnutzungsdauer (20 Jahre)** als auch die **nachhaltig erzielbare Miete (6,50 €/m²)** eher konservativ – im unteren Bereich – angesetzt.

Aus meiner Sicht ist diese Herangehensweise kritisch zu hinterfragen. Angesichts des fortschreitenden baulichen Verfalls, unter anderem durch Vandalismus, zweckentfremdete Nutzung als Aufenthaltsort durch Obdachlose sowie der nicht mehr zeitgemäßen technischen Gebäudeausstattung, erscheint eine bloße Minimalsanierung nicht marktgerecht.

Insbesondere unter Berücksichtigung energetischer Anforderungen und Marktanforderungen an Büroimmobilien ist vielmehr von einer umfassenderen Sanierung auszugehen.

Wie bereits in meinem für Ihr Haus im Vorjahr erstellten Gutachten (ausgeführt über mein Sachverständigenbüro Dr. Völling & Partner GmbH) dargestellt, rechne ich mit **Sanierungskosten in Höhe von ca. 1.000 €/m² Nutzfläche**. Diese Investition führt zu einer deutlichen Steigerung des Gebrauchswerts sowie einer energetischen Ertüchtigung. Daraus folgt eine **Verlängerung der Restnutzungsdauer** sowie eine **Mieterwartung im mittleren Bereich der ortsüblichen Vergleichsmieten**.

Die Wahl des **Liegenschaftszinssatzes von 5,5 %** durch die Sachverständige – entsprechend dem Mittelwert des aktuellen Grundstücksmarktberichts für die Nutzungsart Büro/Handel – ist aus mehreren Gründen kritisch zu betrachten:

- Die zugrundeliegende Auswertung basiert auf lediglich **11 Transaktionen** im Jahr 2024, was eine geringe Marktdichte und damit Unsicherheit bei der Ableitung bedeutet.
- In der Kategorie „Büro/Handel“ werden zwei grundlegend unterschiedliche Nutzungsarten zusammengefasst. Während Handelsimmobilien – insbesondere im innerstädtischen Einzelhandel – deutlich höheren Risiken unterliegen, zeigt sich der Büromarkt vielerorts inzwischen wieder stabil bzw. erholt nach der coronabedingten Schwächephase.
- Die außergewöhnlich breite Spanne der Liegenschaftszinssätze (0,1 %–10,4 %) erfordert eine differenzierte sachverständige Bewertung der objektspezifischen und lagebedingten Rahmenbedingungen.

5.3.1.1 Büro / Handel

Der Gutachterausschuss hat für Büro und Handel den Liegenschaftszinssatz ermittelt zu 5,5 %. Die Tabelle 5.10 und die Abbildung 5.17 beschreiben die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

	Mittelwert	StAbw	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz (%)	5,5	3,3	5,2	0,1	10,4
Restnutzungsdauer (Jahre)	31	8	33	21	42
Bewirtschaftungskosten (%)	17,8	4,6	16,0	11,0	25,0
Rohertragsvervielfacher	14,1	5,8	13,3	7,5	24,6
Miete [€/m ²]	10,31	6,05	8,85	4,14	20,87
Kaufpreis [€/m ² NUF]	1.765	967	2.011	395	2.955
Nutzungsfläche [m ²]	2.385	2.122	1.730	336	6.440

Tabelle 5.10 Liegenschaftszinssatz - Büro / Handel

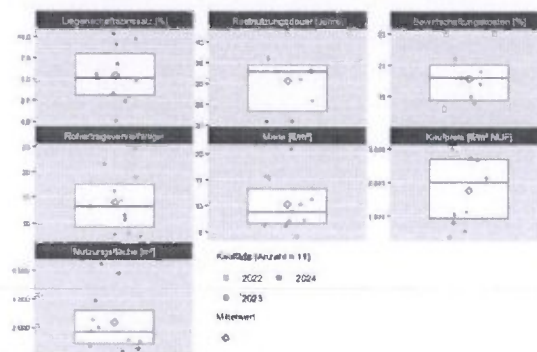


Abbildung 5.17: Boxplots LZ und Kenngrößen - Büro / Handel

- Bei unterstellter Sanierung und marktgerechter Positionierung der Immobilie halte ich einen Liegenschaftszinssatz von **4,25 %** für sachgerecht.

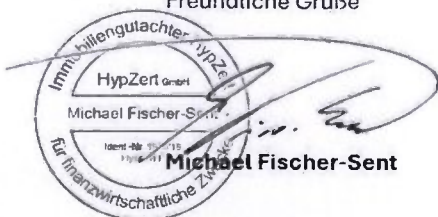
Insgesamt gehe ich davon aus, dass ein durchschnittlicher Marktteilnehmer im Sinne des § 194 BauGB das Objekt **nicht unter der Prämisse einer Minimalsanierung** erwerben wird. Aufgrund des zu erwartenden längeren Leerstands, der notwendigen Investitionen (CapEx) und der anschließenden Vermietung zu mittleren Konditionen ist eher ein marktgerechtes Instandsetzungsszenario realistisch.

Vor diesem Hintergrund erscheint mir ein Verkehrswert von mind. 30 % über dem im gerichtlichen Gutachten ausgewiesenen Wert angemessen.

Im Folgenden werde ich Ihnen meine damalige Berechnungsgrundlage zur Verfügung stellen.

Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen oder weitere Informationen zur Verfügung.

Freundliche Grüße



AzureAD
MichaelFischer-Sent

Digital signiert von AzureAD
MichaelFischer-Sent
DN: cn=AzureAD\MichaelFischer-Sent
Datum: 2025.07.02 15:23:47
+02'00'

Michael Fischer-Sent
Sachverständigenbüro
Immobilienbewertung

Alte Landstraße 62
47551 Bedburg-Hau

Kommunikation
Telefon (02821) 4007919

info@fischer-sent.de

Ertragswert

Herleitung des Jahresrohertrages

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.	
In Gebäude						Jahre	%			m ²
	Nutzung / Beschreibung									
g	1	Büroflächen	54	4,25	1	1.795,00		11,00	236.940	9.115
g	2	Garagenstellplätze	54	4,25	4			50,00	2.400	93
g	3	Außenstellplätze	54	4,25	26			15,00	4.680	181
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 54	Ø 4,25	Σ 1	Σ 1.795,00			Σ 244.020	Σ 9.389	

Bewirtschaftungskosten

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe	
In Gebäude		€/m ²		€		wagnis	CO ₂	€/m ²			
	Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)	% HK*	/Einheit	% RoE	% RoE	€/m ²	(/Stk.)	% RoE	% RoE	
g	1	Büroflächen	13,50	0,35	7.108,20	3,00	4,00	0,25		0,18	17,41
g	2	Garagenstellplätze	102,00	1,22	18,00	3,00	4,00				24,00
g	3	Außenstellplätze	31,00	1,34	5,40	3,00	4,00				24,25
		* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten									Ø 17,61

Ableitung Ertragswert

Nutzung		Rohrertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert	
In Gebäude		€/a	€/a	€/a	€/a	€/a		€	
	Nutzung / Beschreibung								
g	1	Büroflächen	236.940	41.269	195.671	9.115	186.556	21,0433	3.925.753
g	2	Garagenstellplätze	2.400	576	1.824	93	1.731	21,0433	36.425
g	3	Außenstellplätze	4.680	1.135	3.545	181	3.364	21,0433	70.789
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 244.020	Σ 42.980	Σ 201.040	Σ 9.389	Σ 191.651			Σ 4.032.967

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	4.032.967
+ Bodenwert	+ 220.860
Vorläufiger Ertragswert	4.253.827
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	
- Leerstandskosten	- 2.258.327
ERTRAGSWERT	1.995.500

Leerstandskosten

Das Gebäude steht zum Bewertungsstichtag komplett leer. Die Leerstandsdauer wird auf 18 Monate geschätzt. Für diese Zeit sind jedoch die üblicherweise umlegbaren Betriebskosten vom Vermieter zu tragen. Es werden Betriebskosten von 3,00 €/m² und Revitalisierungskosten in Abzug gebracht. Des Weiteren werden Revitalisierungskosten i. H. v. 1.000 €/m² für die Büroflächen, 2.500 €/Stk. für die Garagen und 50.000 € für Außenstellplätze, sowie drei Monatsmieten Vermarktungskosten berücksichtigt.

Miet- und Nebenkostenausfälle

Nutzung /Beschreibung	Geb.	Verm.- dauer Monate	Mietausfall €/a	Nebenkostenausfall		Ausfall gesamt €/a	Zins %	Bwf	Ausfall Barwert €
				€/m ²	€/a				
Büroflächen	1	18	236.940	36,00	64.620	301.560	4,25	1,4847	447.727
Garagenstellplätze	2	18	2.400			2.400	4,25	1,4847	3.563
Außenstellplätze	3	18	4.680			4.680	4,25	1,4847	6.949
			Σ 244.020		Σ 64.620	Σ 308.640			Σ 458.239

Vermietungskosten

Nutzung /Beschreibung	Geb.	Verm.- dauer Monate	Vermarktung		Modernisierung/ Restbaukosten		Incentives		Disk- faktor	Vermietung Barwert €
			MM Anz.	€	€/m ²	€	MM Anz.	€		
Büroflächen	1	18	3,0	59.235	1.000,00	1.795.000			0,9395	1.742.054
Garagenstellplätze	2	18	3,0	600	2.500,00	10.000			0,9395	9.959
Außenstellplätze	3	18	3,0	1.170		50.000			0,9395	48.075
				Σ 61.005		Σ 1.855.000		Σ		Σ 1.800.088

Leerstandskosten

2.258.327