

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Amtsgericht Moers
Haagstraße 7
47441 Moers

Datum: 12.01.2026
Az.: 25092613

G U T A C H T E N

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

im Wohnungsgrundbuch von Repelen, Blatt 10445 eingetragenen **124,09/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47445 Moers, Stormstraße 14D, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sowie an einem Keller im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.**

!!! KEINE INNENBESICHTUNG !!!

siehe Originalgutachten

im Zwangsversteigerungsverfahren 030 K 012/22

Der **Verkehrswert** des v. g. **Miteigentumsanteils** wurde zum
Stichtag 08.01.2026 ermittelt mit

rd. 122.000,00.

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
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
1.4	Besondere Sachverhalte	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
2.8	Monatlich zu zahlende Hausgeld	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.2.2	Nutzungseinheiten	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Außenanlagen	16
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	16
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet.....	16
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG links.....	17
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	17
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.4.2.1	Wohnung Nr. 7.....	17
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	18
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	18
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	19
3.7	Stärken und Schwächen der Immobilie	20
4	Abschließende Zusammenfassung.....	21

5	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Grundstücksdaten.....	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	23
5.4	Bodenwertermittlung	23
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	25
5.5	Ertragswertermittlung.....	26
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	26
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
5.5.3	Ertragswertberechnung	30
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	31
5.6	Verkehrswert.....	35
6	Plausibilitätsprüfung	38
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	40
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	40
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	41
7.3	Verwendete fachspezifische Software	41
8	Verzeichnis der Anlagen	42

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus (8- Parteienhaus) 124,09/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss links und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.
Objektadresse:	Stormstraße 14D 47445 Moers Das Objekt befindet sich im Ortsteil Repelen.
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Repelen, Blatt 10445, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Repelen, Flur 50, Flurstück 1550 (233 m ²); Gemarkung Repelen, Flur 50, Flurstück 1549 (96 m ²); Gemarkung Repelen, Flur 50, Flurstück 1551 (341 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Moers vom 01.09.2025 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.
Wertermittlungstichtag:	08.01.2026
Qualitätstichtag:	08.01.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 08.01.2026 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die Mieter haben den Termin zum erneuten Male abgesagt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Teilnehmer am Ortstermin: Lediglich der Sachverständige war vor Ort.

Eigentümer: **siehe Originalgutachten**

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

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

Gewerbeangaben: An der hier gegenständlichen Adresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Nachfolgendes Gutachten wurde im Auftrag des Amtsgerichts Moers (Zwangsversteigerungsgericht) erstellt.

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

Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.

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

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

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

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

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

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

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

Das Grundbuch ist vorliegend in Abt. II **belastet**; siehe Abschnitt 2.4.

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

Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.

Natürlich bestehen bei der Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren auch Ausnahmen hinsichtlich der Beachtung von bestehenden (belastenden) Rechten und Baulasten.

Hierzu zählen die grundsätzlich bestehen bleibenden (belastenden) Rechte gemäß § 52 Abs. 2 ZVG und die ggf. bestehenden Baulasten.

Eine Baulast ist demnach keines der in den §§ 51, 91 ZVG angesprochenen Rechte, sie kann demnach in der Zwangsversteigerung auch nicht erlöschen. Das heißt, die hierdurch bewirkten Wertbeeinflussungen des Bewertungsgrundstücks wären gleichwohl (i.d.R. wertmindernd) zu berücksichtigen.

Grundsätzlich bestehen bleibende Belastungen (Rechte i.S.v. § 52 Abs. 2 ZVG) bestehen nach Recherchen des Sachverständigen für das Bewertungsobjekt nicht.

1.4 Besondere Sachverhalte

- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.7.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
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. 105.287 Einwohner) Ortsteil Repelen (ca. 11.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Duisburg / Kamp-Lintfort / Krefeld / Venlo (ca. 19,1 km / 7,2 km / 22,5 km / 40,3 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 38,3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 42 (ca. 5,2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Moers (ca. 5,6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 35,2 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4,6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 750 m bis 1,7 km entfernt; Schulen: ca. 500 m bis 2,8 km entfernt; Ärzte: ca. 500 m bis 3,4 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung): ca. 4,4 km entfernt; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen in mehrgeschossiger Bauweise

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Beeinträchtigungen: Direkt hinter dem Objekt befindet sich die örtliche Sportanlage. Entsprechende Emissionen, insbesondere an den Wochenenden, sind zu erwarten.

Topografie: weitgehend ebenes Gelände

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: siehe Anlage "Katasterkarte"

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit gebietstypischem Durchgangsverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege vorhanden; Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung
Kanalanschluss;

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Garagen

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

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel¹ ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufgeführt.

Bergbau: Das hier gegenständliche Grundstück liegt in der Berechtsame „Rheinland“, verliehen auf Steinkohle der RAG Aktiengesellschaft.
Gem. Schreiben der RAG² wurde der letzte auf das Grundstück einwirkende Tiefenabbau 1979 eingestellt. Bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche sind gem. RAG auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.
Bergschäden wurden bis 1980 gemeldet und behoben bzw. entschädigt. Nähere Informationen hierzu liegen nicht vor.

¹ vom 28.03.2025

² vom 31.03.2023

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Repelen, Blatt 10445 folgende Eintragungen.

- Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Gasfernleitung
- Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Gasfernleitung
- Geh-/ Fahrrecht zu Gunsten umliegender Grundstückseigentümer

Auswirkung auf den Verkehrswert

Wie bereits zuvor beschrieben, werden die Eintragungen für den Zweck des hier vorliegenden Versteigerungsgutachtens im Folgenden nicht weiter berücksichtigt. Den Ersatzwert für möglicherweise bestehende Rechte, wird das zuständige Gericht im Versteigerungstermin bekannt gegeben.

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:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen³ nicht vor.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis⁴ vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- Vereinigungsbaulasten, Geh- und Fahrrechte

³ nach Auskunft der Stadt Moers vom 10.04.2025

⁴ vom 27.03.2025

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Auswirkung auf den Verkehrswert keine

Denkmalschutz:

Das Objekt steht weder unter Denkmalschutz noch handelt es sich um ein Bodendenkmal⁵.

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 Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der beschafften Pläne durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

⁵ laut Denkmalliste der Stadt Moers vom 31.07.2023

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land ⁶
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei ⁷ .

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Achtfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die hier zu bewertende Wohnung ist vermietet. Die Höhe der monatlichen Miete ist nicht bekannt.

2.8 Monatlich zu zahlende Hausgeld

Gem. vorliegendem Wirtschaftsplan für 2024 liegt das monatlich zu zahlende Hausgeld bei einer vergleichbaren Wohnung bei € 365,00 zzgl. Zuführung zu den Erhaltungsrücklagen (monatlich € 209,85). Genaue Angaben zu der hier gegenständlichen Wohnung liegen nicht vor.

⁶ vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21

⁷ laut schriftlicher Auskunft der Stadt Moers vom 27.03.2025

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; viergeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1956 (gem. Angaben der Stadt Moers)
Modernisierung:	Die Fenster sowie die Haustür wurden offenbar bereits modernisiert. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen bekannt.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

- verschiedene Kellerräume, im jeweiligen Sondereigentum stehend
- gemeinschaftlich nutzbare Räume

Erd- bis 3. Obergeschoss:

- je zwei Wohnungen

Dachgeschoss:

Die Bereiche wurden den darunterliegenden Wohnungen im Sondernutzungsrecht zugeteilt

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit hinterlüfteter Fassade
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Gasheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Allgemeinbeurteilung:

Die Gesamtanlage befindet sich in einem insgesamt schlechten Unterhaltungszustand und vermittelt einen deutlich vernachlässigten Eindruck. Aus einem früheren Verfahren (Stand: 2024) ist bekannt, dass in der Wohnungseigentümergeinschaft erhebliche finanzielle Schwierigkeiten bestanden, insbesondere aufgrund von Zahlungsausfällen einzelner Miteigentümer. Infolgedessen war die Rücklagenbildung zeitweise vollständig ausgesetzt. Aktuelle Informationen zur Finanzlage der Gemeinschaft liegen nicht vor; mangels gegenteiliger Anhaltspunkte ist jedoch von einer fortbestehenden Problemlage auszugehen.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

nicht vorhanden

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG links

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 3. OG links im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sowie an einem Keller im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir beschafften Unterlagen im OG und DG zusammen rd. 117 m².
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 5 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 2 Bäder, 1 Abstellraum, 1 Kellerraum,
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	Den Planunterlagen zufolge, normal.

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Wohnung Nr. 7

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Kunststofffenster, doppelverglast
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	<u>Bad 1:</u> nicht bekannt <u>Bad 2 (Dachgeschoß):</u> nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	Keine wesentlichen erkennbar
Modernisierung:	Das Dachgeschoss wurde im Jahre 2006 vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut (inkl. Schaffung eines zusätzlichen Badezimmers)
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der Zustand des hier gegenständlichen Sondereigentums ist nicht bekannt. Nach Erkenntnissen aus dem Jahr 2023 war die Wohnungseigentümergeinschaft organisatorisch und finanziell nicht handlungsfähig (s. Abschnitt 3.2.5). Aktuelle Informationen liegen nicht vor, laut Zwangsverwaltung aus einem anhängigen Verfahren ist jedoch von unveränderten Verhältnissen auszugehen. Eine geordnete Verwaltung ist derzeit offenbar schwierig; weitere Zwangsversteigerungen erscheinen möglich. Das Wohnungseigentum ist unter diesen Bedingungen nur eingeschränkt marktgängig. Zur Berücksichtigung künftiger Risiken (Rechtsverfolgung, Vollstreckung, Verwaltung) erfolgt ein pauschaler Abschlag in Höhe von € 15.000,00. Aufgrund der fehlenden Innenbeurteilung wird ein zusätzlicher Abschlag in Höhe von € 10.000,00 in Abzug gebracht.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen Nr. 7 und 8 erhalten das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der jeweils über der Wohnung befindlichen Speicherfläche.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): nicht bekannt

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:
	nicht bekannt
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	nicht bekannt

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Gemeinschaftseigentum

Die Gesamtanlage befindet sich in einem insgesamt schlechten Unterhaltungszustand und vermittelt einen stark vernachlässigten Gesamteindruck.

Nach Erkenntnissen aus dem Jahr 2023 war das Gebäude seinerzeit unbeheizt, was im Zusammenhang mit der angespannten finanziellen Lage der Wohnungseigentümergemeinschaft stand. Neuere Informationen liegen nicht vor. Nach Rücksprache mit der derzeit zuständigen Zwangsverwaltung ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Verhältnisse im Wesentlichen nicht verändert haben. Aufgrund der weiterhin zu erwartenden Problemlagen – etwa durch mögliche Vollstreckungskosten, Kosten der Rechtsverfolgung oder zur Wiederherstellung der technischen Infrastruktur – wird im Rahmen der Wertermittlung eine pauschale Rückstellung in Höhe von € 15.000,00 wertmindernd berücksichtigt.

Sondereigentum

Der Zustand des hier gegenständlichen Sondereigentums ist nicht bekannt. Eine Besichtigung konnte nicht erfolgen. Es erfolgt ein pauschaler Abschlag in Höhe von € 10.000,00, um etwaige Unwägbarkeiten in dem Zusammenhang ausreichend zu erfassen.

3.7 Stärken und Schwächen der Immobilie

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

Stärken

- marktgängige Objektart (Eigentumswohnung)
- zeitgemäßer, familienfreundlicher Grundriss
- großzügige Wohnung

Schwächen

- keine Nutzung von regenerativen Energien
- Lage an der örtlichen Sportanlage
- vernachlässigter Gesamtzustand des Hauses
- keine (bzw. zu geringe) Erhaltungsrücklage vorhanden
- einfache Ausstattung
- ggfls. organisatorisch und finanziell eingeschränkt handlungsfähige Eigentümergemeinschaft
- kaum marktgängig aufgrund o. g. signifikanter Probleme

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 qualitativ sowie quantitativ überwiegen.

4 Abschließende Zusammenfassung

Lage und Lageeinflüsse

Das hier gegenständliche Objekt befindet sich am Stadtrand von Moers- Repelen in einem in den 1950er Jahren entstandenen Wohngebiet. Es handelt sich um eine einfache Lage innerhalb des Stadtgebietes. Die unmittelbare Umgebung wird weitgehend durch eine verdichtete, mehrgeschossige Wohnbebauung aus vergleichbaren Baujahren geprägt. Die Entfernung zu den örtlichen Nahversorgern beträgt etwa 0,50km bis 1,0km.

Bewertungsobjekt/ Grundriss

Bei dem hier gegenständlichen Versteigerungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem 8- Parteienhaus. Das Haus wurde um das Jahr 1956 in viergeschossiger Bauweise errichtet. Das Dachgeschoß wurde im Jahre 2006 ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Grundstück umfasst eine Größe von insgesamt 670m². Der zu bewertende Miteigentumsanteil am Grundstück beträgt 124,09/1.000 (Wohnung Nr. 7).

Die Wohnung weist eine Größe von etwa 117,00m² aus und verfügt über 5 Zimmer, eine Küche, zwei Dielen sowie zwei Badezimmer und einen Abstellraum. Zusätzlich existiert ein Balkon. Ein Kellerraum ist vorhanden. Die Wohnung ist vermietet.

Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

- Das gemeinschaftliche Eigentum befindet sich zwar grds. in einem dem Alter entsprechenden Zustand, macht jedoch einen stark vernachlässigten Eindruck. Informationen zu ggfls. notwendigen Maßnahmen liegen nicht vor. Die Eigentümergemeinschaft war bereits in der Vergangenheit zahlungsunfähig. Daher wurde bspw. im Jahre 2023 die Gasversorgung eingestellt. Eine Beheizung war zwischenzeitlich nicht möglich. Aktuelle Informationen liegen nicht vor. Nach Rücksprache mit der Zwangsverwaltung sind die wirtschaftlichen Verhältnisse derzeit jedoch mit dem Jahr 2023 noch vergleichbar.

Energetischer Zustand

- keine Nutzung von regenerativen Energien
- Die Fenster sowie die Haustür wurden bereits in den letzten Jahren modernisiert.
- baujahresentsprechender Zustand der Gesamtkonstruktion (Dach, Fassade, etc.)

Angebots- und Nachfragesituation vor Ort/ Marktgegebenheiten

In Moers-Repelen besteht weiterhin ein knappes Angebot an gebrauchten Eigentumswohnungen. Neubauten sind selten und wegen hoher Baukosten nur schwer kalkulierbar. Die Nachfrage bleibt grundsätzlich stabil, ist aber infolge gestiegener Zinsen und strengerer Kreditvergaben zurückhaltender geworden. Käufer achten stärker auf marktgerechte Preise; überhöhte Angebote bleiben häufig ohne Erfolg. Gut erhaltene Wohnungen in gefragter Lage sind bei realistischer Preisgestaltung nach wie vor vermittelbar.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 124,09/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47445 Moers, Stormstraße 14D verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sowie an einem Keller im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet. zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Repelen	10445	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Repelen	50	1550	233 m ²
Repelen	50	1549	96 m ²
Repelen	50	1551	341 m ²

Fläche insgesamt:

670 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden

können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **300,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	670 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	300,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	08.01.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 300,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	670	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 300,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	300,00 €/m ²	
Fläche	×	670 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	201.000,00 € <u>rd. 201.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2026 insgesamt **201.000,00 €**.

5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 124,09/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	201.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	201.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 124,09/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	24.942,09 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 24.942,09 € <u>rd. 24.900,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2026 **24.900,00 €**.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenretragsanteil 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. Rentenbarwertberechnung) 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.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum Nr. 7		Wohnung	117,00		7,00	819,00	9.828,00
Summe			117,00	-		819,00	9.828,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.828,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.293,56 €
jährlicher Reinertrag	= 7.534,44 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,25 % von 24.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 809,25 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.725,19 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,203
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 122.418,63 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 24.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 147.318,63 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 147.318,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 25.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 122.318,63 €
	rd. 122.000,00 €

5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

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 Mietspiegel der Stadt Moers, Internetangeboten sowie der Befragung ortsansässiger Makler und Hausverwalter

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Der Mietspiegel (nach §558 c BGB) der Stadt Moers (Stand 01.01.2025) weist für die Baujahresklassen bis 1969 und Wohnungen über 90m² eine Richtwertspanne von € 5,95 bis € 6,95 pro m² aus. Der veröffentlichte m²- Richtwert beträgt für vergleichbaren Wohnraum im Geschosswohnungsbau im Mittel somit € 6,45. Hiervon ausgehend erfolgen nun weitere objektspezifische Zu-/ Abschläge.

Unter Berücksichtigung der

- klein- sowie großräumigen Lage
- Mehrparteienhausnutzung
- Ausstattung
- Beschaffenheit
- etc.

ergibt sich eine für das Bewertungsgrundstück nachhaltige und marktübliche Miete von rd. € 7,00/m².

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 459,00 €	459,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 117,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.638,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	196,56 €
Summe		2.293,56 €

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Moers werden im Grundstücksmarktbericht 2025 [4] Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume veröffentlicht. Diese sind nach der Restnutzungsdauer, sowie nach dem Bodenwertniveau bzw. der Objektgröße weitestgehend gegliedert. Im vorliegenden Fall wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für vermietetes Wohnungseigentum liegt im Stadtgebiet bei etwa 2,8% (durchschn. Restnutzungsdauer 41 Jahre (Standardabweichung 10 Jahre); Wohnfläche 70m² (Stabw. 16m²)), die Standardabweichung beträgt 1,40%-Punkte.

Bei der Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes wurden weiterhin insbesondere folgende wertbestimmenden Merkmale zum Stichtag berücksichtigt.

- Objektart
- Restnutzungsdauer
- Objektgröße

- Miet- und Bodenwertniveau in der Region und in der kleinräumigen Lage
- Lage in der Region
- Vermietungssituation
- allgemeine Wertverhältnisse
- allgemeiner Objektzustand (siehe Stärken und Schwächen Objektmerkmale in Abschnitt 3.7)

Unter Berücksichtigung v. g. wertbeeinflussender Faktoren, wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit 3,25% geschätzt. Das entspricht auch den Auswertungen in [4] sowie den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse angrenzender Kreise.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1956 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwerttrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 5,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1956 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 69 Jahre =) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwerttrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-25.000,00 €
Unwägbarkeiten aufgrund fehlender Innenbesichtigung/ zahlungsunfähige Eigentümergemeinschaft	-25.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

5.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **122.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 124,09/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47445 Moers, Stormstraße 14D verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sowie an einem Keller im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Repelen	10445	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Repelen	50	1550, 1549, 1551

wird zum Wertermittlungstichtag 08.01.2026 mit rd.

122.000,00 €

in Worten: einhundertzweiundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Grundsätzlicher Hinweis zur aktuellen Marktsituation

Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ist seit Jahren hoch und ungebrochen. Bezahlbarer Wohnraum ist rar, nicht zuletzt junge Familien haben oftmals erhebliche Probleme, bei dem geringen Angebot das für sie Passende zu finden. Das Angebot ist, so auch in der hier vorherrschenden Lage, für den immensen Bedarf zu gering. Das hat in den letzten Jahren zu einem signifikanten Preissprung sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Neubauten geführt. Sog. Bieterverfahren haben zusätzlich dazu beigetragen, dass immer mehr Wohnraum für immer weniger Familien erschwinglich wurde.

Seit Beginn des Jahres 2022 führen globale Ereignisse zu starken Beeinträchtigungen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Leben. Drastisch steigende Kapitalmarktzinsen, historisch hohe Inflationsraten, Güterverknappung in Folge unterbrochener Lieferketten und Engpässe bei der Rohstoffbeschaffung führen zudem zu immer weiter steigenden Preisen. Die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Existenz- und Zukunftsängste aufgrund stark steigender Energiekosten und Ressourcenknappheit prägen derzeit das gesellschaftliche Leben. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der genannten Ereignisse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund dieser einzigartigen Einflüsse getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den das Weltgeschehen auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier 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 12.01.2026

.....

Daniel Hepp
(Sachverständiger)

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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 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 Plausibilitätsprüfung

Zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswerts wurde ein Abgleich mit tatsächlichen Kaufpreisen vergleichbarer Eigentumswohnungen im Ortsteil Moers-Repelen vorgenommen. Hierzu wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Zeitraum ab dem 01.01.2019 ausgewertet. Die herangezogenen Vergleichsfälle betreffen Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche zwischen ca. 60 m² und 80 m² in Mehrfamilienhäusern aus den 1950er-/1960er-Jahren in mittlerer Wohnlage.

Die analysierten Kaufpreise lagen – unter Berücksichtigung von Zustand, Modernisierungsstand, Vermietung und ggf. Sondernutzungsrechten – in einer Spanne von ca. 1.250 €/m² bis 1.900 €/m² Wohnfläche. Der Durchschnittswert betrug ca. 1.640 €/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von rund 69 m².

Die hier zu bewertende Wohnung mit rund 117 m² Wohnfläche im 3. Obergeschoss links gelegen, ist vermietet und verfügt über einen Balkon. Aufgrund der deutlich größeren Wohnfläche ist ein unmittelbarer Vergleich der €/m²-Werte nur eingeschränkt möglich, da im Markt regelmäßig **mit zunehmender Wohnungsgröße geringere €/m²-Preisniveaus** erzielt werden.

Zusätzlich war eine Innenbesichtigung nicht möglich, sodass zum inneren Zustand keine verlässlichen Angaben gemacht werden können. Weiterhin führen die dokumentierten wirtschaftlichen und organisatorischen Probleme innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu einer **nachhaltig eingeschränkten Marktgängigkeit** (vgl. Abschnitt 3.2.5 und 3.6). Dies rechtfertigt einen pauschalen Risikoabschlag von 15.000,00 € auf den ermittelten Ertragswert sowie einen weiteren Risikoabschlag in Höhe von 10.000,00 € aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung.

Der rechnerische Gesamtwert gemäß Ertragswertverfahren beläuft sich auf rund 122.000,00 € (inkl. vorgenannter Risikoabschläge). Dies entspricht einem gerundeten Preisniveau von ca. 1.043 €/m². Das hieraus resultierende niedrigere €/m²-Niveau gegenüber den herangezogenen Vergleichsfällen erklärt sich insbesondere aus den objektspezifischen wertmindernden Merkmalen (u. a. eingeschränkte Verwaltung, keine Rücklage, vermieteter Zustand, fehlende Innenbesichtigung, Lage an Sportanlage) und ist im Ergebnis als marktgerecht und plausibel einzuordnen.

Die Bewertung ist daher in sich stimmig, sachgerecht hergeleitet und durch die Marktdatenlage plausibel untermauert.“

Zusätzlich steht unter www.boris.nrw.de ein Immobilienwertrechner zur Verfügung. Mit diesem Tool lässt sich ebenfalls überschlägig, jedoch bezogen auf eine konkrete Richtwertzone, der Immobilienwert plausibilisieren. Hierbei werden die vom Richtwert abweichenden, wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts mittels Umrechnungskoeffizienten an den Richtwert angepasst. Hiernach ergibt sich folgende Plausibilisierung.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Moers



Rathausplatz 1, 47441 Moers
Tel.: 02841/201-497

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0* (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1900 €/m²		
Gemeinde	Moers		
Immobilienrichtwertnummer	16033		
Wohnlage	mittel	einfach	-3.0 %
Baujahr	1965	1956	-6.0 %
Wohnfläche	75 m²	117 m²	-2.0 %
Ausstattungs-kategorie	mittel	einfach	-11.0 %
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	teilmodernisiert	0.0 %
Geschosslage	1	3	-3.0 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	10	8	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-7.0 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion		-25.000 €	
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.360 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		135.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. 1.360 €/m² Wohnfläche bzw. zu ca. 135.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Auch hierdurch lässt sich der zuvor ermittelte Verkehrswert, unter Berücksichtigung der einfachen Lage sowie der speziellen Objektbesonderheiten, plausibel bestätigen.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

GEG:

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

7.2 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

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.07.2025) erstellt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

8 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
- Anlage 7: Wohn-/ Nutzflächenberechnung

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Anlagen: siehe Originalgutachten