

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

Amtsgericht Moers  
Haagstraße 7  
47441 Moers

Datum: 15.10.2025  
Az.: 25052561

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit zwei  
**Zweifamilienhäusern bebaute Grundstück**  
in 47443 Moers- Hochstraß, Cecilienstraße 152 und 152a  
**!!! EINGESCHRÄNKTE INNENBESICHTIGUNG !!!**

siehe Originalgutachten

im Zwangsversteigerungsverfahren 30 K 7/25

Der **Verkehrswert** des v. g. Grundstücks wurde  
zum **Stichtag 24.07.2025** ermittelt mit

rd. **€ 415.000,00**

### Internetgutachten:

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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Gewerbeangaben .....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
1.5	Besondere Sachverhalte .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form .....	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	10
2.4	Bergbau .....	11
2.5	Privatrechtliche Situation .....	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	12
2.6.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.6.3	Bauordnungsrecht .....	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>15</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	15
3.2	Zweifamilienhaus (Haus Nr. 152).....	16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	17
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	18
3.2.5.1	Wohnhaus gesamt.....	18
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	18
3.3	Zweifamilienhaus (Haus Nr. 152a).....	20
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	20
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	20
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	21
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	22
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	22
3.3.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	22
3.3.5.2	Wohnungen .....	22
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	23
3.4	Nebengebäude .....	24
3.5	Außenanlagen .....	25

3.6	Stärken und Schwächen der Immobilie .....	25
<b>4</b>	<b>Abschließende Zusammenfassung</b> .....	<b>26</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>28</b>
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	28
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
5.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus Nr. 152“ .....	29
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	31
5.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus Nr. 152“ .....	32
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	32
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	33
5.4.3	Sachwertberechnung.....	36
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	37
5.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus Nr. 152a“ .....	46
5.6	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus Nr. 152a“ .....	47
5.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	47
5.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	48
5.6.3	Sachwertberechnung.....	49
5.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	50
5.7	Verkehrswert/ Paketabschlag .....	57
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>61</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	61
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	62
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	62
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>63</b>

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit zwei Zweifamilienhäusern.
Objektadresse:	Cecilienstraße 152 + 152a 47443 Moers Das Objekt befindet sich im Stadtteil Hochstraß.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hochstraß, Blatt 636, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Hochstraß, Flur 4, Flurstück 966, zu bewertende Fläche 880 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Moers vom 22.04.2025 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:	24.07.2025
Qualitätstichtag:	24.07.2025
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 24.07.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Einwurf vom 27.06.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Objekte waren nur eingeschränkt zu besichtigen. Im Hause Nr. 152a war lediglich die Wohnung im Erdgeschoss nicht zugänglich, das Wohnhaus Nr. 152 konnte <u>nicht</u> von innen besichtigt werden. Darüber hinaus befanden sich zum Ortstermin sowohl im Außenbereich als auch in sämtlichen Räumen der Wohnungen sowie im Keller erheblicher Müll und Haus-/Unrat. Daher war, auch hierdurch geschuldet, nur eine deutlich eingeschränkte Inaugenscheinnahme möglich.

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

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer, der Mieter der Obergeschosswohnung (Haus Nr. 152a) sowie der Sachverständige.

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
- Informationen über Altlasten
- Bodenrichtwertkarte über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Auskunft der RAG AG
- Gewerbeauskunft

### 1.3 Gewerbeangaben

Gewerbeangaben

An der hier gegenständlichen Adresse "Haus Nr. 152a" ist ein Gewerbebetrieb gemeldet (Dienstleistungen rund um das Haus – erlaubnisfreie Hausmeister-tätigkeiten)

### 1.4 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 auftragungsgemäß zudem der so genannte **unbelastete** Verkehrswert, also frei von (belastenden) Rechten, die in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragen sein könnten, ermittelt.

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

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

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

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

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

Das Grundbuch ist vorliegend in Abt. II **nicht belastet**.

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

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

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

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.

## 1.5 Besondere Sachverhalte

- Eine Innenbesichtigung war lediglich eingeschränkt möglich. Die Bewertung erfolgt daher allein auf der Grundlage der Außenbesichtigung sowie nach Aktenlage.
- Es gibt ungenehmigte Nutzungen; siehe Abschnitt 2.6.3.
- Es sind erhebliche Investitionen erforderlich; siehe Abschnitte 3.2.6 und 3.3.6.
- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.5.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.

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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Moers (ca. 105102 Einwohner); Stadtteil Hochstraß (ca. 13894 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Duisburg / Kamp-Lintfort / Krefeld / Venlo (ca. 9,1 km / 16,3 km / 18,6 km / 40,6 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 39,6 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A40 Duisburg-Rheinhausen AS 10 (ca. 2,9 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Moers (ca. 2,5 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 34,3 km entfernt)
demografische Struktur	<u>Bevölkerungsstruktur &amp; allgemeine Daten</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Einwohnerzahl: 106.150 Personen (Stand 31.12.2024)</li><li>• Geschlechterverteilung: ca. Frauen 51,3 %, Männer 48,7 %</li><li>• Fläche: ca. 67,64 km<sup>2</sup></li><li>• Bevölkerungsdichte: etwa 1.500 – 1.550 Einwohner pro km<sup>2</sup></li></ul> <u>Altersstruktur &amp; Alterungsindikatoren</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Durchschnittsalter: ca. 45,9 Jahre</li><li>• Alterungsindex (Verhältnis der älteren zu jüngeren Generationen): ca. 175,74 (für 2023)</li></ul>

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

#### Verteilung nach Alter (2023):

- Männer: durchschnittlich ~ 44,40 Jahre
- Frauen: durchschnittlich ~ 47,30 Jahre

Bei der Altersverteilung laut Presse der Stadt: Die größte Bevölkerungsgruppe ist die der 45- bis 64-Jährigen (29.930 Personen), gefolgt von den 25- bis 44-Jährigen (25.859 Personen)

#### Herkunft & Migration

- Ausländeranteil: ca. 11,1 % der Gesamtbevölkerung (2023)
- Absolute Zahl der ausländischen Staatsangehörigen: 16.375 (Stand 2024)

Wichtige Nationalitäten unter den Ausländern (2024): Türkei (ca. 4.177 Personen, 25,5 %), Syrien, Ukraine, Polen etc.

#### Bevölkerungsentwicklung & Wanderung

In den Jahren 2023 auf 2024: leichter Rückgang um 91 Personen (von 106.241 auf 106.150)

Wanderung: 4.807 Zuzüge vs. 4.565 Fortzüge 2024

Der langfristige Trend zeigt, dass der Wanderungssaldo oft wichtiger ist als der natürliche Saldo (Geburten minus Sterbefälle)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadtrand;

Die Entfernung zum Stadtzentrum Hochstraß beträgt ca. 0,6 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,5 km entfernt;

Schulen und Ärzte ca. 0,7 km bis 3,5 km entfernt;

Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,5 km entfernt;

mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen in ein- oder zweigeschossiger Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine, die über das gebietstypische Maß hinausgehen

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

Topografie: weitgehend ebenes Gelände;  
Garten mit Nord- Nordostausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:  
ca. 197,75 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 100 m;

Grundstücksgröße:  
880,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
Übertiefe

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: gebietstypische Erschließungsstraße;  
Straße mit normalem Anwohnerverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung der aufstehenden Häuser;  
eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

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

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel vom 16.05.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw.

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

Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Bergbau

Bergbau:

Gem. Schreiben der RAG vom 16.08.2017 liegt der Bereich des Bewertungsgrundstücks in der Steinkohle Berechtsame "Rheinpreußen". Der letzte Abbau, der auf den Bereich eingewirkt haben könnte, wurde vor 1969 eingestellt. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten schließt die RAG ihrerseits aus.

## 2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hochstraß, Blatt 636 neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weitere Eintragung.

Anmerkung:

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

Herrschervermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen, nach Auskunft der Stadt Moers vom 20.05.2025, nicht vor.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.05.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

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

### 2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;  
II = 2 Vollgeschosse (max.);  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl);  
o = offene Bauweise

Bodenordnungsverfahren:

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

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der beschafften Pläne durchgeführt.

Folgende Baugenehmigungen lagen dem Sachverständigen vor:

- Errichtung eines Wohnhauses (Nr. 152a) mit zwei Wohnungen; Genehmigung vom 05.02.1973; Abnahme am 26.11.1980
- Umbau des Hintergebäudes; Genehmigung vom 17.12.1953; Gebrauchsabnahme am 28.10.1954

Das Übereinstimmen der Baugenehmigung mit den ausgeführten Vorhaben, mit den beschafften Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Es wurden jedoch bereits offensichtlich erkennbare Widersprüche, siehe Ausführungen wie folgt, festgestellt.

Bei den Bewertungsobjekten liegen bauordnungsrechtliche Besonderheiten vor:

- Das Gebäude Haus Nr. 152 wird derzeit als Vierfamilienhaus genutzt. Nach der vorliegenden Aktenlage handelt es sich jedoch baurechtlich um ein Zweifamilienhaus. Eine entsprechende baurechtliche Genehmigung für die Nutzung als Vierfamilienhaus konnte nicht festgestellt werden. Die Bewertung erfolgt daher auf Grundlage der genehmigten Nutzung als Zweifamilienhaus.
- Beim Gebäude Haus Nr. 152a wurde das Dachgeschoss entgegen der Genehmigung zu einer weiteren Wohnung ausgebaut. Eine nachträgliche Legalisierung dieses Ausbaus kann im Rahmen des Gutachtens nicht angenommen werden. Auch hier erfolgt die Bewertung unter Ansatz eines Zweifamilienhauses. Der Ausbau im Dachgeschoss bleibt unberücksichtigt.

Bei dieser Wertermittlung wird für die übrigen Bereiche eine materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei laut schriftlicher Auskunft der Stadt Moers vom 15.05.2025.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Einheiten sind wie folgt vermietet (Miete/Monat (nettokalt)):

Haus Nr. 152: Erdgeschoss vorne -> € 200,00  
Haus Nr. 152: Erdgeschoss hinten -> € 200,00  
Haus Nr. 152: Obergeschoss vorne -> leerstehend  
Haus Nr. 152: Obergeschoss hinten -> € 200,00  
Haus Nr. 152a: Erdgeschoss -> gekündigt

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

Haus Nr. 152a: Obergeschoss -> € 286,00

Haus Nr. 152a: Dachgeschoss (keine offizielle Wohnung) -> eigengenutzt

Der rückwärtige Grundstücksteil, Zufahrt vom Henriettenweg, ist verpachtet und wird als Abstellfläche für Anhänger, etc. genutzt. Die jährliche Pacht für die Freifläche beträgt € 800,00.

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

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

Zum Ortstermin war eine vollständige Innenbesichtigung nicht möglich. Daher bildet Grundlage für die Gebäudebeschreibungen die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen sowie Annahmen und Zustandsvermutungen. Abweichungen sind möglich und wahrscheinlich.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung 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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, 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.

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

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

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

### 3.2 Zweifamilienhaus (Haus Nr. 152)

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; Mittelhaus; mit zweigeschossigem Flachdachanbau
Baujahr:	Das ursprüngliche Baujahr des Vorderhauses ist nicht bekannt. Dieses wird in den Anfängen des 20. Jahrhunderts vermutet. Der rückwärtige Anbau erfolgte 1954 (gemäß Bauakte).
Modernisierung:	keine bekannt
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 72 m <sup>2</sup> im Erdgeschoss und etwa 80m <sup>2</sup> im Obergeschoss. (Gem. überschlägiger Ermittlung und Hinweisen des Eigentümers, da keine Pläne vorlagen)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Straßenseitig: Klinkermauerwerk Rückseite inkl. Anbau: Bitumenschale

#### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

keine Angaben möglich

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk

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

Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	keine Angaben möglich
Geschossdecken:	Vorderhaus: Holzbalken Hinterhaus: Beton
Treppen:	keine Angaben möglich
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Eingangsbereich ungepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Vorderhaus: Holzdach mit Aufbauten Anbau: Holzdach  <u>Dachform:</u> Vorderhaus: Sattel- oder Giebeldach Anbau: Flachdach  <u>Dacheindeckung:</u> Vorderhaus: Dachstein (Beton); Dach nicht gedämmt Anbau: Welleternitplatten; Dach nicht gedämmt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Einzelöfen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

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

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Wohnhaus gesamt

Bodenbeläge:	keine Angaben möglich
Wandbekleidungen:	keine Angaben möglich
Deckenbekleidungen:	keine Angaben möglich
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung, tlw. Doppelverglasung
Türen:	keine Angaben möglich
sanitäre Installation:	keine Angaben möglich
Grundrissgestaltung:	keine Angaben möglich

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

besondere Bauteile:	Dachgaube
besondere Einrichtungen:	keine Angaben möglich
Besonnung und Belichtung:	keine Angaben möglich
Bauschäden und Baumängel:	siehe "Allgemeinbeurteilung"
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine Angaben möglich
Allgemeinbeurteilung:	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich bereits von außen betrachtet in einem insgesamt schlechten baulichen und bautechnischen Zustand. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden; die Beurteilung erfolgt daher ausschließlich anhand der Außenansichten sowie der vorliegenden Aktenlage und Hinweisen des Eigentümers.</p> <p>Die Außenbesichtigung zeigt einen deutlich überalterten Gebäudebestand mit sichtbaren Instandsetzungsrückständen und teilweise gravierenden Bauschäden. An mehreren Fassadenteilen ist eine fortgeschrittene Materialermüdung zu erkennen. Bereiche des</p>

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

Fassadenbelags (bituminöse Verkleidung) sind gelockert, gebrochen oder vollständig abgeplatzt. Besonders im Sockelbereich bestehen Feuchtigkeitsschäden und Putzabplatzungen, was auf fehlende Abdichtung und mangelhaften Feuchteschutz hinweist.

Einige Bauteile, wie Fensterlaibungen und Dachanschlüsse, zeigen Korrosionsspuren, Fäulnisansätze und provisorische Ausbesserungen. In den hofseitigen Bereichen ist der Eindruck einer langjährigen Vernachlässigung gegeben. Die Nebenanlagen und Außenflächen sind in einem ungepflegten und vernachlässigten Zustand; eine geordnete Entwässerung oder befestigte Hoffläche ist nicht erkennbar.

Aufgrund der baulichen Gesamtsituation, des Alters des Gebäudes und der erkennbaren Substanzschäden ist davon auszugehen, dass eine vollständige Kernsanierung des Objektes erforderlich wird. Hierzu zählen voraussichtlich:

- Erneuerung der gesamten Gebäudehülle (Fassade Rückseite und Anbau, Dach, Fenster, Abdichtungen)
- Austausch sämtlicher technischer Anlagen (Heizung, Elektro, Sanitär)
- Erneuerung der Innenausbauten
- Modernisierung nach aktuellen energetischen und brandschutztechnischen Anforderungen

Eine wirtschaftlich sinnvolle Instandsetzung wird nur durch umfassende Sanierungsmaßnahmen erreichbar sein.

Daher werden im Rahmen der Wertermittlung wertmindernde Kosten in Höhe von 1.450 €/m<sup>2</sup> für eine vollständige Kernsanierung angesetzt.

Bei einer geschätzten Wohnfläche von 152 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Gesamtabschlag in Höhe von rd. 221.000,00 € (1.450 € × 152 m<sup>2</sup>), der in Abzug zu bringen ist. Darüber hinaus erfolgt der Ansatz einer Entrümpelungspauschale in Höhe von € 5.000,00.

### 3.3 Zweifamilienhaus (Haus Nr. 152a)

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus (Haus Nr. 152a); zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss (keine zulässige Wohnraumnutzung); einseitig angebaut
Baujahr:	1980 (gem. Bauakte)
Modernisierung:	Die Fenster wurden 2017 gegen dreifachverglaste Fenster ausgetauscht. Das Badezimmer im Erd- und Obergeschoss wurden bereits modernisiert. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen durchgeführt worden.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 44 m <sup>2</sup> im Erdgeschoss und 72m <sup>2</sup> im Obergeschoss.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Riemchenverblender

#### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- verschiedene Kellerräume

Erdgeschoss:

- Appartement
- Wohn-/ Esszimmer
  - Küche
  - Schlafen
  - Diele
  - Badezimmer
  - Abstellraum

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

Obergeschoss:

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche
- Abstellraum
- Diele
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Loggia

Dachgeschoss:

- zu einer zusätzlichen Wohnung ausgebaut (nicht genehmigt- > nicht bewertet)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein bzw. Fliesen; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachflächen geringfügig gedämmt

### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Derzeit ist eine zentrale Beheizung nicht möglich (defekter Kessel). Die Beheizung erfolgt über Einzelöfen.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

### 3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnungen zusammengefasst.

#### 3.3.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, o. glw.
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad (Wohnung OG):</u> 1 eingebaute Wanne, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken, Wände umlaufend deckenhoch

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

gefließt;  
einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-  
objekte, Entlüftung über Fenster

Zum Zustand des Badezimmers im Erdgeschoss kön-  
nen keine Angaben gemacht werden.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

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

besondere Bauteile: Loggia, Kelleraußentreppe, Dachgauben

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: Siehe "Allgemeinbeurteilung"

#### Hinweis:

Der Keller ist feucht, was grundsätzlich für Objekte aus der hier vorliegenden Baujahresklasse typisch ist. Allerdings besteht im Treppenaufgang (Kellergeschoss zu Erdgeschoss) Feuchtigkeit an der Außenwand. Hier ist eine zweckmäßige Instandsetzung (Auftragen eines Sanierputzes etc.) erforderlich. Die Kosten hierfür werden wertmindernd in Abzug gebracht.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Das Zweifamilienhaus in massiver Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss befindet sich in einem insgesamt deutlich unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Die Innenräume sind stark überstellt und nur eingeschränkt nutzbar, wodurch Reinigung, Belüftung und Pflege kaum möglich sind. Die Ausstattung entspricht überwiegend dem einfachen Standard älterer Baujahre; Modernisierungen sind nur vereinzelt erfolgt und nicht einheitlich umgesetzt. Technische Installationen erscheinen nicht auf aktuellem Stand und wurden tlw. unfachmännisch hergestellt oder nicht fertiggestellt.

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

Auch die Außenanlagen einschließlich Hof, Garage und Garten wirken ungepflegt, teils verwildert und durch Ablagerungen überlastet. Die Nebengebäude sind teilweise baulich abgängig. Insgesamt besteht ein erheblicher Instandhaltungs-, Entrümpelungs- und Sanierungsbedarf, um einen geordneten und marktüblichen Zustand wiederherzustellen. Die Bausubstanz erscheint grundsätzlich tragfähig, der Pflegezustand jedoch mangelhaft. Um die Immobilie über die angesetzte Restnutzungsdauer wirtschaftlich nutzen zu können, sind folgende Maßnahmen notwendigerweise durchzuführen:

- Entrümpelungsarbeiten im Inneren des Gebäudes, im Garten und an den Außenflächen (Es befindet sich erheblicher Unrat auf dem Grundstück, dessen Umfang und Qualität nicht abschließend beurteilt werden kann)
- Rückbau der abgängigen Nebengebäude
- Einbau einer neuen Heizungsanlage
- Ansatz einer Renovierungspauschale für die Maßnahmen, die über das übliche Maß hinausgehen.
- Revitalisierung und Überprüfung der Elektroinstallation nach VDE, Nachbesserung Wasser-/ Abwasserleitungen
- Instandsetzung der Dachentwässerung, partielle Ausbesserung der Dacheindeckung
- Diverse Instandsetzungen (Rollläden, sanitäre Anlagen, Wiederherstellung der Außenanlagen, Entfernung Wildwuchs, etc.)

Die Kosten der v. g. Maßnahmen werden wertmindernd mit € 75.500,00 in Abzug gebracht.

### 3.4 Nebengebäude

Die im Wohnhaus integrierte Garage ist massiv ausgeführt, derzeit jedoch stark überfüllt. Sie zeigt typische Alterungs- und Gebrauchsspuren und befindet sich in einem ungepflegten, funktional eingeschränkten Zustand. Die sonstigen Nebenanlagen sind weitgehend abgängig, mit verwitterten, teils einsturzgefährdeten Holz- und Mischkonstruktionen sowie stark verschmutzten und überwucherten Freiflächen. Eine wirtschaftliche Instandsetzung ist nicht mehr sinnvoll; Abbruch oder vollständige Erneuerung sind erforderlich.

### 3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem ungepflegten und überalterten Zustand. Der Hofbereich ist überwiegend befestigt, weist jedoch zahlreiche Risse, Unebenheiten und Verschmutzungen auf. Teilweise sind Ablagerungen, Bewuchs und Unrat vorhanden, wodurch die Fläche ungeordnet wirkt. Entwässerungseinrichtungen und Randbegrenzungen scheinen vernachlässigt. Der Gartenbereich ist stark verwildert, mit dichtem Pflanzenwuchs und Ablagerungen unterschiedlichster Materialien. Wege und Sitzbereiche sind kaum erkennbar, einzelne Pflanzkübel und Gestaltungselemente wirken provisorisch angeordnet. Insgesamt entsteht ein unruhiger und unstrukturierter Gesamteindruck, der den gepflegten Eindruck der Liegenschaft erheblich mindert. Eine grundlegende Räumung, Reinigung und gärtnerische Neugestaltung wären erforderlich, um die Außenanlagen wieder in einen ordentlichen Zustand zu versetzen.

### 3.6 Stärken und Schwächen der Immobilie

An dieser Stelle werden die Stärken sowie Schwächen der Objekte zusammenfassend gegenübergestellt.

#### Stärken

- marktgängige Nutzung als Zweifamilienhäuser mit getrennten Wohneinheiten
- solide, massive Bauweise beider Gebäude
- grundsätzlich tragfähige Bausubstanz
- zentrale, verkehrsgünstige Wohnlage im Stadtteil Moers-Hochstraß
- mögliche spätere rechtliche Teilung (nach dem WEG) grundsätzlich denkbar

#### Schwächen

- deutlich unterdurchschnittlicher baulicher und technischer Zustand
- erheblicher Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf bei beiden Häusern
- teils unzulässige Nutzungen (nicht genehmigter Dachgeschossausbau, Haus Nr. 152 als Vierfamilienhaus genutzt)
- ungepflegte und überalterte Außenanlagen
- abgängige Nebengebäude
- eingeschränkte Marktgängigkeit aufgrund gemeinsamer Erschließung und Nutzung

#### Fazit:

Im Hinblick auf die vorgenannte Gegenüberstellung überwiegen die negativen Merkmale deutlich. Der Marktwert wird vorrangig durch den erheblichen Sanierungsaufwand und den allgemeinen Unterhaltungszustand bestimmt. Gleichwohl besteht aufgrund der soliden Grundsubstanz und der Lage eine grundlegende Revitalisierungsperspektive.

## 4 Abschließende Zusammenfassung

### Lage und Lageeinflüsse

Das hier gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Moers-Hochstraß, einem gewachsenen Wohngebiet im südlichen Stadtbereich von Moers. Das Umfeld ist durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Baujahren zwischen den 1960er Jahren und früher geprägt. Die Lagequalität kann als mittlere Wohnlage bezeichnet werden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz (A 40 / A 57) ist günstig. Das Grundstück liegt an einer innerörtlichen Wohnstraße mit geringem bis mittlerem Verkehrsaufkommen.

### Bewertungsobjekt

Das Bewertungsgrundstück ist mit zwei getrennten Zweifamilienhäusern bebaut (Haus Nr. 152 und 152a). Beide Gebäude unterscheiden sich hinsichtlich Baujahr, Bauweise, Zustand und Modernisierungsstand deutlich.

#### Wohnhaus Nr. 152

Das Vorderhaus (vermutlich um 1900 errichtet, Anbau 1954) ist ein eingeschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Aufgrund fehlender Innenbesichtigung und des äußerlich erkennbaren Erhaltungszustands ist von einem deutlich unterdurchschnittlichen baulichen Zustand auszugehen. Die Fassaden zeigen starke Alterung und Feuchtigkeitsschäden, die Dachdeckung ist ungedämmt und teilweise schadhaft, die Fenster entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Eine zentrale Heizung ist nicht vorhanden, die Ausstattung insgesamt überaltert. Zur Wiederherstellung der Gebrauchstauglichkeit ist eine umfassende Kernsanierung erforderlich (Gebäudehülle, Dach, Fenster, Haustechnik, Innenausbau). Eine Entrümpelung ist ebenfalls notwendig. Das Gebäude ist insgesamt nur eingeschränkt nutzbar.

#### Wohnhaus Nr. 152a

Das straßenbegleitende Zweifamilienhaus wurde 1980 in massiver Bauweise errichtet und weist eine deutlich jüngere Substanz auf. Modernisierungen erfolgten in Teilbereichen (Fenster 2017, Badmodernisierung, elektrische Durchlauferhitzer). Die zentrale Heizungsanlage ist derzeit defekt, die Beheizung erfolgt provisorisch über Einzelöfen. Das Dachgeschoss wurde ohne Genehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut, wodurch ein baurechtlicher Mangel besteht. Feuchte Wände im Keller sowie ungepflegte Außenanlagen und überstellte Innenräume prägen den Gesamteindruck. Der Instandhaltungs- und Entrümpelungsbedarf ist erheblich. Die notwendige Wiederherstellung und technische Instandsetzung (u. a. neue Heizungsanlage, Elektro- und Sanitärüberarbeitung, Dach- und Außenanlagenanierung) wurde wertmindernd berücksichtigt.

## Bauschäden und sonstige Besonderheiten

- Feuchtigkeitsschäden an Keller- und Sockelbereichen
- Überalterte und teilweise defekte Dachflächen und Entwässerung
- Ungepflegte Außenanlagen, fehlende Entwässerung und Befestigung
- Abhängige Nebengebäude mit wirtschaftlich sinnvollem Abbruch

### Ungenehmigte Nutzungen:

- Haus Nr. 152 derzeit als Vierfamilienhaus genutzt (nur genehmigt als Zweifamilienhaus)
- Haus Nr. 152a: Dachgeschossausbau ohne Genehmigung
- Bewertung erfolgte jeweils auf Grundlage der genehmigten Nutzung als Zweifamilienhaus.

## Energetischer Zustand

- Keine Wärmedämmung an Dach oder Fassade
- Alte Fensterkonstruktionen mit geringer Wärmeschutzwirkung (Haus Nr. 152)
- Weitgehend Dreifachverglasung am Haus Nr. 152a.
- Fehlende Nutzung regenerativer Energien
- Veraltete Heiztechnik, keine zentrale Anlage in Betrieb
- Gesamtbewertung: energetisch unzureichend, erheblicher Modernisierungsbedarf nach GEG.

## Markt- und Nachfragesituation

- Im Stadtgebiet Moers weiterhin grundsätzlich stabile Nachfrage nach kleineren Mehrfamilien- und Zweifamilienhäusern
- Sanierungsbedürftige Altbauten nur bei deutlichen Preisabschlägen marktgängig
- Neubauten aufgrund stark gestiegener Baukosten für breite Käufergruppen kaum erschwinglich
- Der Markt ist aktuell von erhöhten Zinsen, zurückhaltender Finanzierungspraxis und selektiver Kaufentscheidung geprägt
- Käufer achten verstärkt auf Energieeffizienz und Modernisierungsaufwand.

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

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei Zweifamilienhäusern bebaute Grundstück in 47443 Moers- Hochstraß, Cecilienstraße 152 und 152a zum Wertermittlungstichtag 24.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hochstraß	636	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hochstraß	4	966	880 m <sup>2</sup>

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnhaus Nr. 152	Zweifamilienhaus	700 m <sup>2</sup>
Wohnhaus Nr. 152a	Zweifamilienhaus mit Garage	180 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		880 m <sup>2</sup>

## 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

## 5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus Nr. 152“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **290,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	24.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

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

Grundstücksfläche (f) = Gesamtgrundstück = 880 m<sup>2</sup>  
Bewertungsteilbereich = 700 m<sup>2</sup>  
Grundstückstiefe (t) = 100 m

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>290,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	24.07.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage/ Nordostausrichtung	× 0,950	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 275,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	700	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Tiefe (m)	30	100	× 0,420	E1
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>115,71 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>115,71 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 700 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 80.997,00 € <b>rd. 81.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2025 insgesamt **81.000,00 €**.

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

### **5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

#### **E1**

Der Bodenrichtwert gilt für Grundstücke mit einer Tiefe von 30m. Darüber hinausgehende Flächen weisen regelmäßig eine Wertigkeit von 25% bis 35% des Wertes/m<sup>2</sup> auf. Aufgrund der deutlichen Übergröße im Hinblick auf die vordere Wohnbaulandfläche, erfolgt ein Ansatz mit 20%. Beim vorliegenden Grundstück ergibt sich somit ein einheitlicher Abschlag auf das Gesamtgrundstück von rd. 42%.

## **5.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus Nr. 152“**

### **5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

## 5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten (NHK)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### 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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim

Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 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 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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 5.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Zweifamilienhaus (Haus Nr. 152)
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	836,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	282,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	3.700,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	239.452,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 24.07.2025 (2010 = 100)</b>	x	188,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	451.606,47 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	451.606,47 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		68 Jahre
• prozentual		15,00 %
• Faktor	x	0,85
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	383.865,50 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>383.865,50 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>7.677,31 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>391.542,81 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>81.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>472.542,81 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,85</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus Nr. 152“</b>	=	<b>401.661,39 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>226.000,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus Nr. 152“</b>	=	<b>175.661,39 €</b>
	rd.	<b>176.000,00 €</b>

## 5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus (Haus Nr. 152)

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,3		0,5	0,2	
Dach	15,0 %			0,7	0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	17,9 %	0,0 %	57,5 %	24,6 %	0,0 %

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

## Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus (Haus Nr. 152)

### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: Reihenmittelhäuser  
Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	690,00	17,9	123,51
2	765,00	0,0	0,00
3	880,00	57,5	506,00
4	1.060,00	24,6	260,76
5	1.325,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			890,27
gewogener Standard =			3,1

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 890,27 €/m<sup>2</sup> BGF  
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1** = 934,78 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 935,00 €/m<sup>2</sup> BGF

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: Reihenmittelhäuser  
Gebäudeart: KG, EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	575,00	17,9	102,92
2	640,00	0,0	0,00
3	735,00	57,5	422,63
4	885,00	24,6	217,71
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			743,26
gewogener Standard =			3,1

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 743,26 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2** = 780,42 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 780,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
		BGF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	935,00	101,52	36,00	336,60
Gebäudeteil 2	780,00	180,48	64,00	499,20
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>836,00</b>

## Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus (Haus Nr. 152)

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachgaube	3.700,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	3.700,00 €

## Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

## Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

## Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst

und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (383.865,50 €)	7.677,31 €
Summe	7.677,31 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungstaus 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: Zweifamilienhaus (Haus Nr. 152)

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2025,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen</li> <li>• Für Gebäudedecken</li> <li>• Für tragende / nicht tragende Wände</li> </ul>	5 %
Summe	15 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 15 \% = 12 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 2025 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 12 Jahre = 2013.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 2013 = 12 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 12 Jahre =) 68 Jahren

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

#### **Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:**

Das Sachwertverfahren nach den §§ 21 bis 23 ImmoWertV führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden.

Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sog. "Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichswertverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

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

Die Sachwertfaktoren werden vorrangig von den Gutachterausschüssen durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Der Sachwertfaktor ist somit das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte).

Nach §8 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung)

In Gebieten, in denen keine eigenen Sachwert-Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden sind, können mit hinreichender Zuverlässigkeit Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten (d.h. mit vergleichbarem Bodenwertniveau) verwendet werden.

### **Marktanpassungsfaktor**

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Kapitel 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

In [4] sind die aufgrund einer regionalen Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben. Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Grundlage für die Berechnung der Sachwertfaktoren ist folgendes Modell:

- Wert der Herstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Bruttogrundfläche nach DIN 277
- Lineare Gebäudeabschreibung
- Bodenwerte nach Bodenrichtwerten
- ohne besondere objektspezifische Merkmale
- Regionalfaktor = 1.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in der Region mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) zunächst 5% unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

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

- Objektart (Reihenmittelhaus)
- Gesamtkaufpreisvolumen

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

- generell gute Nachfrage bei geringem Angebot
- örtliches Bodenwertniveau (mittlere Lage)
- kleinräumige Lage
- zeitliche Entwicklung
- Gesamtzustand sowie Berücksichtigung der Stärken und Schwächen (siehe Abschnitt 3.6)

Unter Berücksichtigung v. g. wertbeeinflussender Faktoren, wird der objektspezifische Anpassungsfaktor mit 0,85 geschätzt.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-221.000,00 €
• Zweifamilienhaus (Haus Nr. 152)	-221.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-5.000,00 €
• Entsorgungskosten	-5.000,00 €	
Summe		-226.000,00 €

## 5.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus Nr. 152a“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **290,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	24.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 880 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 180 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>290,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	24.07.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage/ Nordostausrichtung	× 0,950	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 275,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	180	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>275,50 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>275,50 €/m<sup>2</sup></b>	

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

Fläche	×	180 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	49.590,00 €	
	<b>rd.</b>	<b><u>49.600,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2025 insgesamt **49.600,00 €**.

## 5.6 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus Nr. 152a“

### 5.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum

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

marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### **5.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

### 5.6.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Zweifamilienhaus (Haus Nr. 152a)
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	680,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	408,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	30.050,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	307.490,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 24.07.2025 (2010 = 100)</b>	x	188,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	579.926,14 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	579.926,14 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		42 Jahre
• prozentual		47,50 %
• Faktor	x	0,525
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	304.461,22 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>304.461,22 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>6.089,22 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>310.550,44 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>49.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>360.150,44 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,00</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus Nr. 152a“</b>	=	<b>360.150,44 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>75.500,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus Nr. 152a“</b>	=	<b>284.650,44 €</b>
	rd.	<b>285.000,00 €</b>

## 5.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone). Die Maße wurden tlw. aus dem Geodatenportal [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) übernommen, da zum Objekt keine vollständigen Bauunterlagen vorlagen.

### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus (Haus Nr. 152a)

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	39,0 %	38,5 %	11,0 %	0,0 %

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

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus (Haus Nr. 152a)

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser  
Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	535,00	11,5	61,53
2	595,00	39,0	232,05
3	685,00	38,5	263,73
4	825,00	11,0	90,75
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			648,06
gewogener Standard = 2,6			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 648,06 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 648,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus (Haus Nr. 152a)

Bezeichnung	durchschnittliche Herstell- ungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) Ausbauabschlag Garage Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	-7.000,00 €

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

Kelleraußentreppe	6.500,00 €
Loggia	6.900,00 €
Dachgauben	23.650,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
<b>Summe</b>	<b>30.050,00 €</b>

## Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

## Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

## Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (304.461,22 €)	6.089,22 €
<b>Summe</b>	<b>6.089,22 €</b>

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus 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: Zweifamilienhaus (Haus Nr. 152a)

Das 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	2017	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,5		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		

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

Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		4,5	2,5		

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1980 = 45 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 45 Jahre =) 35 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1987.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

#### **Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:**

Das Sachwertverfahren nach den §§ 21 bis 23 ImmoWertV führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Diese herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden.

Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sog. "Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichswertverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

Die Sachwertfaktoren werden vorrangig von den Gutachterausschüssen durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Der Sachwertfaktor ist somit das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte).

Nach §8 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung)

In Gebieten, in denen keine eigenen Sachwert-Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden sind, können mit hinreichender Zuverlässigkeit Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten (d.h. mit vergleichbarem Bodenwertniveau) verwendet werden.

### Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Kapitel 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

In [4] sind die aufgrund einer regionalen Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben.

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Grundlage für die Berechnung der Sachwertfaktoren ist folgendes Modell:

- Wert der Herstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Bruttogrundfläche nach DIN 277
- Lineare Gebäudeabschreibung
- Bodenwerte nach Bodenrichtwerten
- ohne besondere objektspezifische Merkmale
- Regionalfaktor = 1.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in der Region mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) zunächst rd. 12 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

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

- Objektart (Reihenendhaus mit PKW- Garage)
- Gesamtkaufpreisvolumen

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

- generell gute Nachfrage bei geringem Angebot
- örtliches Bodenwertniveau (mittlere Lage)
- kleinräumige Lage
- zeitliche Entwicklung
- Gesamtzustand sowie Berücksichtigung der Stärken und Schwächen (siehe Abschnitt 3.6)

Unter Berücksichtigung v. g. wertbeeinflussender Faktoren, wird der objektspezifische Anpassungsfaktor mit 1,00 geschätzt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-75.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investitionen -75.500,00 €</li> </ul>	
Summe	-75.500,00 €

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

## 5.7 Verkehrswert/ Paketabschlag

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Wohnhaus Nr. 152			176.000,00 €
Wohnhaus Nr. 152a			285.000,00 €
Summe	-----	-----	461.000,00 €

### Hinweis zum Paketabschlag

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Zweifamilienhäuser, die zunächst getrennt voneinander bewertet wurden, als wären sie eigenständige Objekte. Diese Vorgehensweise dient der differenzierten Wertermittlung, da die Gebäude in Bauweise, Zustand und Nutzung voneinander abweichen.

Da es sich jedoch um ein Zwangsversteigerungsverfahren handelt, kann nur ein Gesamtausgebot erfolgen. Eine getrennte Verwertung ist somit nicht möglich. Aus diesem Grund wird nun nach Addition der Einzelwerte ein Paketabschlag von 10 % vorgenommen, um die eingeschränkte Marktgängigkeit eines Gesamtverkaufs, die begrenzte Käuferzielgruppe sowie die fehlende rechtliche Selbstständigkeit der Teilobjekte angemessen zu berücksichtigen.

Die Trennung in zwei Bewertungsbereiche erfolgt ausschließlich zu Bewertungszwecken. Ob eine Realteilung grundbuchlich möglich ist, konnte nicht abschließend geklärt werden. Zumindest erscheint jedoch eine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) grundsätzlich realisierbar, was die getrennte Betrachtung sachlich rechtfertigt.

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **461.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit zwei Zweifamilienhäusern bebaute Grundstück in 47443 Moers- Hochstraß, Cecilienstraße 152 und 152a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hochstraß	636	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hochstraß	4	966

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

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2025 mit (€ 461.000,00 x 0,90) rd.

**415.000,00 €**

**in Worten: vierhundertfünfzehntausend Euro**

geschätzt.

### **Hinweise zum Verkehrswert**

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

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

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

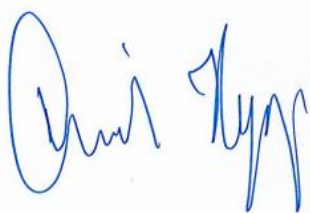
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der geopolitischen und ökologischen Krisen (z. B. Energiepreise, globale Unsicherheiten, Klimawandel) wirken weiterhin nach. Die konkreten Folgen auf einzelne Teilmärkte und Immobiliensegmente sind zum heutigen Zeitpunkt nur bedingt prognostizierbar. Vor diesem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

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

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

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 16.10.2025



.....  
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.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**GEG:**

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

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 24.02.2025) erstellt.

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

## **7 Verzeichnis der Anlagen**

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

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

**Anlagen: siehe Originalgutachten**