



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

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail Kontakt@kr-ibo.de

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

Datum: 03.07.2025

Az.: G 0405-2025

Gericht: 420 K 1/25

GUTACHTEN

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

für das mit einem **Reihenmittelhaus** und einem **rückwärtigen Baukörper**

bebaute Grundstück in

47839 Krefeld, Krefelder Straße 123



Ansicht von der Krefelder Straße



Ansicht von der Kreuzstraße

Grundstück: Gemarkung Hüls Flur 44 Flurstück 475, groß 209 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Hüls, Blatt 2025

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 25.06.2025 ermittelt mit:

210.000,-- EURO

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen nicht beigelegt sind.

Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Krefeld einsehen.

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

1.	Zusammenfassung der wesentlichen Daten.....	3
2.	Grunddaten.....	3
2.1	Auftraggeber.....	3
2.2	Grund der Bewertung.....	3
2.3	Auftragsinhalt.....	4
2.4	Bewertungsobjekt.....	4
2.5	Eigentümer.....	5
2.6	Ortsbesichtigung.....	5
2.7	Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag.....	5
2.8	Kataster.....	5
2.9	Grundbuch.....	6
3.	Grundstücksbeschreibung.....	6
3.1	Umgebung.....	6
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes.....	6
3.3	Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge, Grundwasser.....	7
3.4	Erschließungszustand.....	8
3.5	Rechte und Belastungen.....	9
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand.....	10
4.	Gebäudebeschreibung.....	10
4.1	Gebäudedaten.....	10
4.2	Grundrissgestaltung.....	11
4.3	Ausführung und Ausstattung.....	12
4.4	Dach.....	13
4.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen.....	14
4.6	Außenanlagen.....	14
4.7	Zustand.....	14
4.8	Zubehör.....	15
4.9	Allgemeinbeurteilung.....	15
5.	Verkehrswertermittlung.....	16
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	16
5.2	Bodenwertermittlung.....	17
5.3	Sachwertermittlung.....	19
5.4	Plausibilisierung.....	27
5.5	Verkehrswert (Marktwert).....	27
6.	Literaturverzeichnis.....	29
7.	Verzeichnis der Anlagen.....	30

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 31.03.2025
- Bauakteneinsicht vom 28.04.2025
- Liegenschaftskarte vom 15.04.2025
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 27.06.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 10.04.2025
- Erschließungsbeiträge (Auskünfte) vom 14.04.2025 / 23.04.2025
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 14.04.2025
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 11.04.2025
- Starkregengefahrenkarte (Einsicht) vom 27.06.2025
- Grundwasserkarte (Einsicht) vom 27.06.2025
- Einsicht in die Denkmalliste vom 27.06.2025
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Reihenmittelhaus ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus, jetzt Wohnhaus
Ortstermin	25.06.2025
Wertermittlungstichtag	25.06.2025
Baujahr (rd.)	vor 1871
Wohnfläche (rd.)	200 m ² (vgl. Ausführungen im Kapitel 4.1)
Grundstücksgröße	209 m ²
Bodenwert (rd.)	81.400,-- €
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Sachwert (rd.)	210.700,-- €

Verkehrswert (Marktwert) 210.000,-- €

2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 05.04.2025).

2.2 Grund der Bewertung

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.



2.3 Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Mitteilung, falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss
- Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt worden sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Ob die Versteigerungsobjekte einer Wohnungsbindung unterliegen
- Ermittlung des Beginns der Mietverträge und im Gutachten benennen, sofern die Objekte vermietet sind
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Mitteilung, falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen.
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Angabe, ob die Objektsanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

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

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

2.4 Bewertungsobjekt

Im Bauaktenarchiv der Stadt Krefeld sind für das Bewertungsobjekt keinerlei Unterlagen über die ursprüngliche Errichtung vorhanden. Dieser Sachverhalt ist für Immobilien, die vor dem Krieg errichtet worden sind, nicht ungewöhnlich.

Gemäß Unterlagen des Fachbereichs Vermessung, Kataster und Liegenschaften wurde die Immobilie erstmalig im Jahr 1871 eingemessen. Die Errichtung dürfte kurz vorher gewesen sein.

Die vom Bauaktenarchiv der Stadt Krefeld zur Verfügung gestellte digitale Bauakte beginnt mit einem Vorgang aus dem Jahr 1956 zur Errichtung eines Schaufensters.

Im Jahr 1966 wurde gemäß Aktenlage der Hofraum unterkellert und mit Nachtragsbaugenehmigung der Abbruch von Altgebäuden und die Errichtung eines Anbaus gestattet. In diesem Zusammenhang wurden auch Umbauarbeiten an der Bestandsimmobilie



genehmigt. Eine zugehörige Gebrauchsabnahmebescheinigung ist nicht in der zur Verfügung gestellten Bauakte enthalten.

Die „Haupteinschließung“ erfolgt von der Krefelder Straße. Rückwärtig ist der Zugang zur Hoffläche möglich. Weiterhin besteht im rückwärtigen Grundstücksbereich an der Kreuzstraße die Möglichkeit zum Abstellen eines PKWs.

Die Immobilie wird von einem der beiden Miteigentümer und dessen Familienmitgliedern bewohnt.

An der Straßenfront zur Krefelder Straße ist ein Zigarettenautomat angebracht.

2.5 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.6 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 07.04.2025 ordnungsgemäß über den Ortstermin am 25.06.2025 informiert.

Zum Ortstermin erschienen der Antragsgegner, der die Immobilie bewohnt und dessen Verfahrensbevollmächtigter. Nach einer ersten, kurzen Inaugenscheinnahme hat der Verfahrensbevollmächtigte den Termin verlassen. Anschließend wurde die Immobilie von dem Sachverständigen unter Anwesenheit des Miteigentümers differenziert aufgenommen.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

2.7 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

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

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

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 25.06.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (25.06.2025).

2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Hüls	44	475	Hof- und Gebäudefläche, Krefelder Straße 123	209 m ²



2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Hüls Blatt 2025

(unbeglaubigter Auszug vom 31.03.2025)

Bestandsverzeichnis:

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 5:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 1/25). Eingetragen am 16.01.2025.

Dritte Abteilung:

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Umgebung

Krefeld liegt in Nordrhein-Westfalen am linken Niederrhein und hat ca. 235.000 Einwohner. Die Entfernung nach Duisburg beträgt ca. 15 km, nach Düsseldorf ca. 20 km. Anschlüsse an die Bundesautobahnen 44 und 57 sind vorhanden.

Krefeld ist als Oberzentrum wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt am Niederrhein. Krefeld ist zentrale Einkaufsstadt für ein weites, vorwiegend agrarwirtschaftlich strukturiertes Umland am linken Niederrhein. Industrie- und Gewerbebetriebe haben sich am Stadtrand angesiedelt. Einkaufszentren und Verbrauchermärkte sind in ausreichendem Umfang vorhanden.

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

3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes (vgl. Anlage 1)

Lage:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der nordwestlichen Peripherie von Krefeld im Stadtteil Hüls. Das Zentrum von Hüls ist ca. 500 Meter, das Zentrum von Krefeld ist ca. 5 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut im Stadtteil erreichbar.

Soziale Einrichtungen
und Erholungsanlagen:

Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.



Öffentliche Verkehrsmittel:	Bus- und Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe auf der Krefelder Straße
Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend 2-geschossige Wohnbebauung; Reihenhäuser mit Satteldach; meist sind vormals im Erdgeschoss integrierte, gewerbliche Nutzungen (Ladenlokale) aufgegeben und stehen entweder leer oder werden wohnbaulich genutzt.
Wohnlage:	Einfache Wohnlage
Immissionen:	Von der stark befahrenen Krefelder Straße, an die das Bewertungsobjekt direkt angrenzt, gehen vom PKW- und LKW-Verkehr nicht unerhebliche Emissionen aus. Weiterhin fahren auf der Krefelder Straße Busse und Straßenbahnen.

3.3 Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge, Grundwasser

Straßenfront:	Das Bewertungsgrundstück wird vorderseitig von der Krefelder Straße und rückseitig von der Kreuzstraße erschlossen. ca. 10,2 m / Krefelder Straße ca. 10,4 m / Kreuzstraße
mittlere Tiefe:	ca. 20,5 m
Grundstücksgröße:	209 m ²
Grundstückszuschnitt:	Bis auf die rückseitig schräg verlaufende Grundstücksgrenze fast rechteckig (vgl. <u>Anlage 2</u>)
Grenzverhältnisse:	Der Baukörper im vorderen Grundstücksbereich ist beidseitig angebaut (Reihenmittelhaus). Der rückwärtige Anbau steht einseitig auf einer Grundstücksgrenze.
Topographische Grundstückslage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 11.04.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst (vgl. <u>Anlage 4</u>).



Niederschläge:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Starkregengefahrenkarte der Stadt Krefeld vom 27.06.2025 liegt das Bewertungsobjekt in keinem Bereich, der bei einer Simulation eines intensiven Starkregen überschwemmt werden könnte. Wegen der Details wird auf die <u>Anlage 5</u> zu diesem Gutachten Bezug genommen.
Grundwasser:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Grundwasserkarte der Stadt Krefeld vom 27.06.2025 liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, bei dem sich das Grundwasser mehr als 5 Meter unter dem Gelände befindet. Wegen der Details wird auf die <u>Anlage 6</u> zu diesem Gutachten Bezug genommen.
Anmerkung:	<i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.</i>

3.4 Erschließungszustand

Straßenart:	Das Bewertungsobjekt grenzt an zwei innerörtliche, öffentliche Erschließungsstraßen.
Straßenausbau:	Haupterschließung von der Krefelder Straße: Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitige Bürgersteige, Straßenbeleuchtung, einseitige Parkstreifen
Verkehrsdichte:	Krefelder Straße: hoch Kreuzstraße: gering
Höhenlage zur Straße:	Eben
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Stadt- und Verkehrsplanung - vom 14.04.2025 liegt das Bewertungsobjekt an zwei öffentlichen Straßen. Für die Erschließungsanlagen kommt ein Beitrag gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krefeld bei beiden Straßen nicht mehr zur Erhebung. Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 23.04.2025 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von



Mischwasser ebenfalls nicht mehr zur Erhebung kommt (vgl. Anlage 7).

Das Bewertungsobjekt ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB einzustufen.

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind. Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Bauaufsicht - vom 10.04.2025 sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. <u>Anlage 8</u>).
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Denkmalschutz:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste der Stadt Krefeld vom 27.06.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Wohnungsbindung:	Mit E-Mail der Stadt Krefeld - Fachbereich Wohnen - vom 14.04.2025 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt mit Bewilligungsbescheid vom 27.11.2003 gefördert wurde. Ein Bindungsende ist dem Fachbereich nicht bekannt (vgl. <u>Anlage 9</u>).



3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gemäß Einsicht in die „Homepage“ der Stadt Krefeld vom 27.06.2025 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes „gemischte Baufläche (MI)“ dar.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Einsicht in das Auskunftportal „geoportal“ vom 27.06.2025 liegt das Bewertungsobjekt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder Fluchtlinienplanes. Das Baurecht ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Dies bedeutet, dass sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Erschließung muss gesichert sein.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Anmerkung:	<i>Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, der verbindlichen Bauleitplanung und den Vorschriften des Brandschutzes wurde nur augenscheinlich überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.</i>

4. Gebäudebeschreibung

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

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

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

Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben aus der Bauakte, Angaben des beim Ortstermin anwesenden Eigentümers oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

4.1 Gebäudedaten

Gebäudeart:	Reihenmittelhaus mit rückwärtigem Anbau - vormals Wohn- und Geschäftshaus - Nutzung jetzt als Wohnhaus - zweiseitig angebaut - unterkellert
-------------	---



- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- 2-geschossig

Baujahr:

vor 1871
Rückwärtiger Anbau: ca. 1966

Modernisierungsmaßnahmen:

Es wurden in den letzten Jahrzehnten bis auf die Erneuerung der Eingangstür und den Fenstern an der Front des Gebäudes im Jahr 1998 und den Einbau einer Gasheizung im Jahr 2010 keinerlei Modernisierungsmaßnahmen an der Immobilie durchgeführt.

Relevante Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren ebenfalls nicht ausgeführt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Wohnfläche:

In der Bauakte ist keine Wohnfläche angegeben. Mittels des online Tools tim-online.nrw und üblichen Ansätzen wird die Wohnfläche auf rd. 200 m² geschätzt.

Die tatsächliche Wohnfläche kann jedoch nicht unerheblich von diesem Wert abweichen.

Für die Wertermittlung wird die Wohnfläche nicht benutzt.

Garage / Stellplatz:

Die Immobilie verfügt über keine Garage.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich an der Kreuzstraße besteht die Möglichkeit zum Abstellen eines PKWs.

Parken im öffentlichen Straßenraum ist ansonsten nur eingeschränkt möglich.

4.2 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 10)

Raumaufteilung:

KG: Unter dem ursprünglichen Baukörper an der Krefelder Straße befindet sich ein rechteckiger Gewölbekeller.

Der rückwärtige Anbau und ein Teil der Hoffläche sind ebenfalls unterkellert.

EG: Flur

Drei Wohnräume

Küche

Bad

Waschküche

OG: Flur

1 Büro

Sechs Wohnräume

Bad

DG: Nicht ausgebaut



Die Grundrissituation entspricht überwiegend den Grundrissplänen aus der Bauakte. Der Grundriss ist kleingliedrig und entspricht nicht den Anforderungen an neuzeitiges Wohnen. Viele Räume sind „schlauchförmig“; teilweise sind Räume gefangen, das heißt nicht von einer zentralen Diele aus erschlossen, sondern nur durch ein anderes Zimmer. Teilweise sind kleinere Stufen zwischen den Räumlichkeiten.

Die Belichtung und Besonnung ist überwiegend unzureichend. Die Bäder sind innenliegend.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Keine Aussage möglich
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Straßenfront an der Krefelder Straße hell verblendet, ansonsten rot-braune Verblendungen
Innenwände:	Tlw. massiv und tlw. Leichtbauwände
Innenwandbeläge:	Wände in Wohnbereichen des Erdgeschosses: überwiegend Tapete Wände in Wohnbereichen des Obergeschosses: überwiegend Tapete und Raufaser mit Anstrich
Geschossdecken:	Über den Kellergeschossen: massive Decken, ansonsten: Holzbalkendecken
Treppenaufgang:	Massive Treppe zum Kellergeschoss und zum Gewölbekeller; sehr steile Holzterasse mit ausgetretenen Stufen, die mit PVC belegt sind, zum Obergeschoss, Holzgeländer, Holzhandlauf; Holzterasse mit textilem Belag zum Dachgeschoss
Fußbodenbeläge:	Überwiegend Laminat; unter einem Raum im Erdgeschoss soll sich kein Betonboden befinden.
Anmerkung:	<i>Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass sich unter den gegenwärtigen Bodenbelägen weitere Bodenbeläge befinden, die ggf. schadstoffbelastet sind. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</i>
Deckenflächen:	Im Erdgeschoss sind viele Deckenflächen mit Platten belegt; im Obergeschoss: überwiegend Raufaser mit Anstrich



Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und manuellen Kunststoffrollläden zur Krefelder Straße; ansonsten überwiegend Holzrahmen-Schwenkfenster mit Holzrollläden
Türen:	Eingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitten und Oberlicht Innen: Türen mit Holzzargen
Elektroinstallation:	Ältere Elektroinstallation
Sanitärinstallation:	<u>EG / Bad:</u> Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken, Dusche mit fester Abtrennung, raumhohe weiße Wandfliesen mit oberem Abschluss aus Carrara Marmor, graue Bodenfliesen, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache, nicht mehr zeitgemäße Qualität; Zwangsentlüftung <u>OG / Bad:</u> Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Badewanne, raumhohe blaue Wandfliesen, Laminatboden, blaue Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache, nicht mehr zeitgemäße Qualität; Zwangsentlüftung
Küchenausstattung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:	Zentralheizung mit Gas; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; im Erdgeschoss Bad mit Handtuchheizkörper; Heizungsleitungen auf Putz; im Kellergeschoss ist noch der für eine ehemalige Ölheizung erforderlich gewesene geschweißte Heizöltank vorhanden
Warmwasserversorgung:	Dezentral
Anmerkung:	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

4.4 Dach

Dachform:	Vorderer Baukörper: Satteldach Rückwärtiger Baukörper: Flachdach
Dacheindeckung:	Vorderer Baukörper: alte Tonziegeleindeckung, keine Isolierung, keine Unterspannbahn; Rückwärtiger Baukörper: vermutlich bituminöse Abdichtung
Dachrinnen und Fallrohre:	Zink



4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen

Keine

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Kabel- und Telefon-
anschluss;
befestigte Hoffläche mit einer Doppelstegplatten-
Überdachung;
Metalltor zur Kreuzstraße

4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unter-
haltungsstau: (von außen erkenn-
bar):

Die Immobilie ist sehr alt.

Es wurden in den letzten Jahrzehnten bis auf die Er-
neuerung der Eingangstür und Fenster an der Front
des Gebäudes im Jahr 1998 und dem Einbau einer
Gasheizung im Jahr 2010 keinerlei Modernisie-
rungsmaßnahmen an der Immobilie durchgeführt.

Relevante Instandhaltungs- und Instandsetzungs-
maßnahmen wurden in den letzten Jahren ebenfalls
nicht ausgeführt.

Exemplarisch seien folgende Missstände aufgeführt:

- Sehr alte Dacheindeckung ohne Isolierung und Unterspannbahn
- Tlw. sehr alte Fensteranlagen
- Elektrische Anlage zumindest überprüfungsbe-
dürftig
- Sanitäre Einrichtungen nicht mehr zeitgemäß
- Durchlauferhitzer über Badewanne
- Sehr steile Geschosstreppe
- Verkleidung der Geschosstreppe in Teilberei-
chen nicht fachgerecht
- Viele Böden, speziell im Obergeschoss, sind
sehr schief und quietschen an einigen Stellen
- Gewölbekeller sehr feucht
- Kellergeschoss ebenfalls feucht
- Feuchtigkeitsstellen im Wohnbereich
- Tapete löst sich partiell im Fensterbereich
- Alte Wasserleitungen, tlw. mit Reparaturschellen
abgedichtet
- Unzureichender Wasserdruck im Obergeschoss
- Doppelstegplatten der Hofüberdachung proviso-
risch abgedichtet
- Insgesamt kompletter Renovierungs-/ Moderni-
sierungsbedarf



Anmerkung:

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

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

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

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

4.8 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten:

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

Beim Ortstermin wurde kein Zubehör vorgefunden, dem ein wirtschaftlicher Wert zuzumessen wäre.

4.9 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einer einfachen, immissionsbelasteten Wohnlage an der nordwestlichen Peripherie von Krefeld im Stadtteil Hüls. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind kurzfristig erreichbar.

Die Immobilie wurde ursprünglich vor 1871 errichtet. Im Jahr 1966 wurde der Hofraum unterkellert und ein rückwärtiges Altgebäude abgerissen und durch einen Anbau ersetzt. Die „Haupteinschließung“ erfolgt von der Krefelder Straße aus. Rückwärtig ist der Zugang zur Hoffläche möglich. Weiterhin besteht im rückwärtigen Grundstücksbereich an der Kreuzstraße die Möglichkeit zum Abstellen eines PKWs.

Die Immobilie ist über 150 Jahre alt. Der bauliche Zustand mit den Mängeln ist im Kapitel 4.7 dargelegt.



Der Grundriss ist kleingliedrig und entspricht nicht den Anforderungen an neuzeitiges Wohnen. Vielen Räume sind „schlauchförmig“; teilweise sind Räume gefangen, das heißt nicht von einer zentralen Diele aus erschlossen, sondern nur durch ein anderes Zimmer. Teilweise sind kleinere Stufen zwischen den Räumlichkeiten.

An der Straßenfront zur Krefelder Straße ist ein Zigarettenautomat angebracht.

Gemäß Auskunft der Stadt Krefeld wurde das Bewertungsobjekt mit Bewilligungsbescheid vom 27.11.2003 gefördert. Ein Bindungsende ist dem Fachbereich nicht bekannt.

Die Verkaufsmöglichkeit wird als unterdurchschnittlich eingestuft. In der Nachbarschaft stehen mehrere Immobilien zum Verkauf.

5. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **Reihenmittelhaus** und einem **rückwärtigen Baukörper** bebaute Grundstück in

47839 Krefeld, Krefelder Straße 123.

Grundstück: Gemarkung Hüls Flur 44 Flurstück 475, groß 209 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Hüls, Blatt 2025

zu dem Wertermittlungstichtag: 25.06.2025

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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

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

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



Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) zu bestimmen, weil die Nutzung des Bewertungsobjektes üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt ist.

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

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

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

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

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

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

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



Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 40

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 410,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47839
Gemarkung	= Hüls
Ortsteil	= Hüls
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	= Ein- und Zweifamilienhäuser
Tiefe	= 40 m

Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47839
Gemarkung	= Hüls
Ortsteil	= Hüls
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Tatsächliche Nutzung	= Ein-/ Zweifamilienhaus
Tiefe, ca.	= 20,5 m
Bewertungsstichtag	= 25.06.2025

Aus der Gegenüberstellung: „Richtwert-, Bewertungsgrundstück“ ist erkennbar, dass die meisten wertbeeinflussenden Merkmale, bis auf die nachfolgenden Eigenschaften, übereinstimmen.

Doppelte Erschließung

Das Bewertungsgrundstück hat eine doppelte Erschließung. Ein solcher Sachverhalt hat Vor- und Nachteile. Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung die Annahme getroffen, dass sich die Vor- und Nachteile wertmäßig gegeneinander aufheben.

Orientierung und Immissionen

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

Eine Bodenwertminderung in Höhe von 5 % wird für sachgerecht eingestuft.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2025) bis zum Wertermittlungsstichtag (25.06.2025) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$209 \text{ m}^2 * 410,-- \text{ €/m}^2 * 0,95 = 81.405,50 \text{ €}$$



Belastungen

Baulasten

Für das Bewertungsobjekt sind keine Baulasten eingetragen (vgl. Kapitel 3.5).

Hinweis:

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

Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Lfd. Nummer der Eintragung 5:

„Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft“

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 81.405,50 € = **rd. 81.400,-- €**

5.3 Sachwertermittlung

Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifischen angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren (§ 36 (1) ImmoWertV).

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 und Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde.

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), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.



Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 (2 und 3) ImmoWertV).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert für die jeweilige Gebäudeart üblichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst sind.

Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 37 ImmoWertV).

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängel und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).



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

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

Für behebbarer 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 durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die 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 Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Gebäude wurde überwiegend vor dem Jahr 1871 errichtet.

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern beträgt 80 Jahre.

Es sind augenscheinlich in den letzten Jahrzehnten keinerlei Maßnahmen an der Immobilie ausgeführt worden, welche die Restnutzungsdauer signifikant verlängert hätten.



Es wird eine Restnutzungsdauer von

15 Jahren

unterstellt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden berücksichtigt durch:

- sachgemäß geschätzte Zu- oder Abschläge zum vorläufigen Verfahrenswert (Beispiele: Überhohe Räume oder unwirtschaftliche Grundrisse durch einen Abschlag, der auf der Grundlage des Barwerts der Mindermiete geschätzt wird).

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungsschaden, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen). Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungsschaden, Bauschäden etc. befindet.
Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsschaden etc. werden dann zunächst in der Höhe ermittelt, wie sie tatsächlich zur Beseitigung der Schäden etc. erforderlich sind. Bei der Wertermittlung werden die Schadensbeseitigungskosten jedoch nur in der Höhe berücksichtigt, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadensfreies Grundstück erwerben würde.

Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Bestimmt wird der Instandhaltungsschaden.

Es sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bewertungssachverständige nicht der spezialisierte Fachmann für die Schätzung der erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes ist (hier sind Bauschadenssachverständige gefragt) und eine solche Analyse den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfanges wesentlich übersteigen würden.

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

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



Es wurde beschrieben, dass die über 150 Jahre alte Immobilie in einem Zustand mit vielen Missständen ist. Überwiegend sind die Missstände in der Alterswertminderung bei der Wertermittlung enthalten. Darüberhinausgehende, erforderliche Maßnahmen wird der durchschnittlich handelnde, wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer nur in einem absolut notwendigen Umfang durchführen lassen. Hierfür ein Wertansatz in Höhe von 25.000,--€ in die Wertermittlung eingestellt.

Es sei darauf hingewiesen, dass dieser Ansatz die Reaktion des durchschnittlich handelnden, wirtschaftlichen denkenden Marktteilnehmers auf die Missstände darstellt und nicht identisch mit tatsächlich aufzuwendenden Instandhaltungskosten sein muss.

Zigarettenautomat

An der Fassade zur Krefelder Straße ist ein Zigarettenautomat angebracht. Der beim Ortstermin anwesende Miteigentümer berichtete, dass er dafür einen jährlichen Betrag zwischen 50,-- € und 100,-- € erhalten würde. Die Größenordnung dieses jährlichen Nutzungsentgelts deckt sich mit den Kenntnissen des Sachverständigen.

Da diese Einnahmen nicht als gesicherte, nachhaltige Zahlungen über die Restnutzungsdauer der Immobilie angesehen werden und wegen der geringen Höhe des Betrages, werden sie im Rahmen dieser Wertermittlung als nicht wertrelevant eingestuft.

Öffentliche Förderung

Es wird bei dieser Bewertung unterstellt, dass die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit dem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren erlischt bzw. wertneutral ist (vgl. Kapitel 3.5).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Dies sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen und Gartenanlagen.

Die Werte werden entsprechend den lokalen Erfahrungssätzen des Gutachterausschusses angesetzt.

Marktanpassung

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. 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 Sachwertfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach Objektarten, Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen vom Gutachterausschuss der Stadt Krefeld veröffentlichte Sachwertfaktoren vor, die gemäß den im Grundstücksmarktbericht aufgeführten Grundlagen (z.B. Immobilienwertermittlungsverordnung) ermittelt worden sind.

Bei fachgerechter Anwendung ist eine unterstützende Beurteilung der Bewertung eines Ein- bzw. Zweifamilienobjektes zwischen einem Sachwertbereich von 100 T€ und 600 T€ gegeben.

Im Grundstücksmarktbericht wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Krefeld sind und je nach Besonderheit und Lage des Objektes Abweichungen möglich sind.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor basiert auf Auswertungen von überwiegend mittleren Lagen.

1.29

Normalherstellungskosten 2010

Brutto-Grundfläche (BGF) rd. 362,5 m² / Reihemittelhaus, Vorderhaus
rd. 131,5 m² / rückwärtiger Anbau

Die Brutto-Grundflächen-Berechnung wurde mit einem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeitsgrad mit Hilfe des online Tools tim-online.nrw durchgeführt. Teilweise können sich aus wertermittlungstechnischen Gründen Abweichungen von der DIN-Norm ergeben.

Für den Bereich des Haupthauses kommt der Gebäudetyp 3.12 „Reihenmittelhaus“ (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) dem Bewertungsobjekt am nächsten.

Seite 24 von 30



Die in der Anlage 4 der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten für Ein- und Zweifamilienhäuser betragen je nach Ausstattungsstandard für den:

Gebäudetyp 3.12

- Reihennittel: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss -

Standardstufe	Kostenkennwert
1	505,--€/m ²
2	560,--€/m ²
3	640,--€/m ²
4	775,--€/m ²
5	965,--€/m ²

Gebäudetyp 2.13

- Doppel- u. Reihennendhäuser: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss -

Standardstufe	Kostenkennwert
1	625,--€/m ²
2	695,--€/m ²
3	800,--€/m ²
4	965,--€/m ²
5	1.205,--€/m ²

Die Kostenkennwerte enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, der im Rahmen der Wertermittlung mit dem zum Wertermittlungstichtag veröffentlichten Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes angepasst wird.

Entsprechend den spezifischen Gebäudemerkmale werden die Normalherstellungskosten entsprechend den jeweiligen Anteilen geschätzt auf rd. 570,--€/m² BGF.

**Ermittlung des Sachwertes** (nach NHK 2010 und ImmoWertV)**Gebäude****Reihenmittelhaus mit rückwärtigem Anbau****Berechnungsbasis**

Brutto-Grundfläche 494 m²

Angepasste Normalherstellungskosten

(inkl. BNK) Basisjahr 2010 * 570,00 €/m²

Von den NHK nicht erfasste Bauteile

./.

Durchschnittliche Herstellungskosten

der baulichen Anlagen (Basis 2010) 281.580,00 €

Regionalfaktor

* 1,0

Baupreisindex (aktuell):

* 1,872

Durchschnittliche Herstellungskosten

am Wertermittlungssichtag 25.06.2025 527.117,76 €

Alterswertminderung

- Jahre Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Jahre Restnutzungsdauer 15 Jahre
- Alterswertminderungsfaktor * 0,1875

Zeitwert

98.834,58 €

Wert der Außenanlagen (pauschal 2,5 %)

+ 2.470,86 €

Sonstige Anlagen

+ 0,00 €

Bodenwert

+ 81.405,50 €

Vorläufiger Sachwert (inkl. Garage)

182.710,94 €

Sachwertfaktor

* 1,29

Vorläufiger marktangepasster Sachwert

235.697,12 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Erforderliche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes - 25.000,00 €

Sachwert**210.697,12 €**



5.4 Plausibilisierung

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

Für ein Reihemittelhaus mit einem Median-Baujahr 1972, einer Median-Wohnfläche von 119 m² und einer Median-Grundstücksfläche von 257 m² wurden EUR/m² Wohnflächen Kaufpreise zwischen 651,-- €/m² und 4.789,-- €/m² ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Wert von 235.697,12 € / 200 m² = rd. 1.178,-- €/m².

Dieser Wert liegt im unteren Bereich der aufgezeigten Spanne und ist aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, wie z.B. deutlich höheres Alter als die Vergleichsobjekte und kleinere Grundstücksfläche plausibel.

5.5 Verkehrswert (Marktwert)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt worden. Bei der Kaufpreisbildung steht der Substanzwert im Vordergrund.

Der marktangepasste Sachwert des Grundstücks beträgt

rd. 210.700,-- €.

Das Ergebnis wurde plausibilisiert.

Als Verkehrswert wird der gerundete Sachwert festgesetzt.



Der
Verkehrswert (Marktwert)

für das mit einem **Reihenmittelhaus** und einem **rückwärtigen Baukörper** bebaute Grundstück in

47839 Krefeld, Krefelder Straße 123.

Grundstück: Gemarkung Hüls Flur 44 Flurstück 475, groß 209 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Hüls, Blatt 2025

wird zum Wertermittlungstichtag **25.06.2025** mit

210.000,-- EURO

in Worten: zweihundertzehntausend EURO

geschätzt.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Erwerb von einem sehr alten Objekt mit einem Instandhaltungsstau mit nicht unerheblichen Risiken verbunden sein kann. Während der Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen können bis dahin unbekannte zusätzliche Maßnahmen augenscheinlich werden und damit zusätzliche Kosten verbunden sein.

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

Krefeld, den 03.07.2025

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

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

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



6. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] SPRENGNETTER:

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

[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

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

[3] KRÖLL, HAUSMANN:

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

[4] SPEZIALIMMOBILIEN:

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

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

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

[6] UNGLAUBE:

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

[7] HEIX, GERHARD:

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

u.a.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[8] BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

[9] ImmoWertV

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

[10] BauNVO

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

[11] NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

[12] BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung



u.a.

Regionale Informationsunterlagen

[13] Krefelder Grundstücksmarktbericht 2025

Stichtag: 01.01.2025

[14] Mietrichtspiegel Stadt Krefeld

August 2023, Herausgeber: u.a. Stadt Krefeld, Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften

u.a.

7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskataster	1 Seite
Anlage 3: Auszug / Grundbuch	1 Seite
Anlage 4: Altlastenaukunft	1 Seite
Anlage 5: Auszug / Starkregengefahrenkarte	1 Seite
Anlage 6: Auszug / Grundwasserkarte	1 Seite
Anlage 7: Anliegerbescheinigungen	2 Seiten
Anlage 8: Auszug / Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anlage 9: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 10: Grundrisse	2 Seiten
Anlage 11: Fotos	4 Seiten