



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: 11.03.2024

Az.: G 0203-2024

Gericht: 420 K 3/23

GUTACHTEN

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

für das mit einer sanierungsbedürftigen **Doppelhaushälfte** bebaute Grundstück
und einer **Garage** in

47877 Willich, Lindenstraße 44



Grundstück: Gemarkung Anrath Flur 17 Flurstück 84, groß 327 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Anrath, Blatt 1033

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 05.03.2024 ermittelt mit:

165.000,-- 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	4
2.1	Auftraggeber	4
2.2	Grund der Bewertung	4
2.3	Auftragsinhalt	4
2.4	Bewertungsobjekt	4
2.5	Eigentümer	4
2.6	Ortsbesichtigung	4
2.7	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	5
2.8	Kataster	5
2.9	Grundbuch	5
3.	Grundstücksbeschreibung	5
3.1	Umgebung	5
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	5
3.3	Gestalt, Form und Untergrund	6
3.4	Erschließungszustand	7
3.5	Rechte und Belastungen	8
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand	9
4.	Gebäudebeschreibung	9
4.1	Gebäudedaten	9
4.2	Grundrissgestaltung	10
4.3	Ausführung und Ausstattung	11
4.4	Dach	12
4.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen	13
4.6	Außenanlagen	13
4.7	Zustand	13
4.8	Zubehör	14
4.9	Allgemeinbeurteilung	14
5.	Verkehrswertermittlung	15
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
5.2	Bodenwertermittlung	16
5.3	Sachwertermittlung	18
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 29.01.2024
- Bauakteneinsicht vom 07.02.2024
- Liegenschaftskarte vom 13.02.2024
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 05.03.2024
- Baulasten (Auskunft) vom 13.02.2024
- Erschließungsbeiträge (Auskünfte) vom 19.02.2024
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 05.03.2024
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 09.02.2024
- Einsicht in die Denkmalliste vom 05.03.2024
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Einfamilienhaus / Doppelhaushälfte mit Garage Das Wohnhaus ist sanierungsbedürftig.
Ortstermin	05.03.2024
Wertermittlungsstichtag	05.03.2024
Baujahr (rd.)	1930
Wohnfläche (rd.)	80 m ²
Grundstücksgröße	327 m ²
Bodenwert (rd.)	85.000,-- €
Restnutzungsdauer	37 Jahre / Haus (nach Sanierung)
Sachwert (rd.)	164.000,-- €

Verkehrswert (Marktwert) 165.000,-- €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 03.02.2024).

2.2 Grund der Bewertung

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

2.3 Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes.

In die Wertschätzung ist auch separat das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§§ 97, 98 BGB) einzubeziehen.

Darüber hinaus wird gebeten, alle zur Gutachtenerstellung erforderlichen objekt- und personenbezogenen Daten (z.B. hinsichtlich Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträgen, Altlasten, Wohnungsbindung und Hausgeldern) einzuholen bzw. Akteneinsicht zu nehmen. Dem Gutachten sind in der Anlage die entsprechenden Bescheinigungen der Behörden beizufügen. Im Rahmen der Begutachtung ist auszuführen, ob aufgrund dieser Auskünfte der Wert des Grundbesitzes beeinträchtigt wird.

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters und des Verwalters der Wohnanlage nach dem WEG.

Der Zutritt zu dem Grundstück kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.

2.4 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 2-geschossige Doppelhaushälfte mit einer Garage.

Im Bauaktenarchiv der Stadt Willich sind für das Bewertungsobjekt keine Unterlagen über die ursprüngliche Errichtung vorhanden. Die Unterlagen beginnen mit einem Bau-schein für einen Anschluss an einen Schmutzwasserkanal aus dem Jahr 1957.

Gemäß nicht unplausibler Auskunft des bei der Ortsbesichtigung Anwesenden soll die Immobilie ca. im Jahr 1930 errichtet worden sein.

2.5 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.6 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 05.02.2024 ordnungsgemäß über den Orts-termin am 05.03.2024 informiert.

Zum Ortstermin war nur der Antragsgegner, der die Immobilie bewohnt, anwesend.

Es konnte die komplette Immobilie, bis auf das Innere der Garage, von dem Sachver-ständigen besichtigt werden.

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 05.03.2024 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (05.03.2024).

2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Anrath	17	84	Gebäude- und Freifläche, Lindenstraße 44	327 m ²

2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Anrath Blatt 1033

(unbeglaubigter Auszug vom 29.01.2024)

Bestandsverzeichnis:

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 4:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 3/23). Eingetragen am 03.03.2023.

Dritte Abteilung:

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Umgebung

Die Stadt Willich liegt in Nordrhein-Westfalen am östlichen Rand des Kreises Viersen und hat ca. 50.000 Einwohner.

Die Verkehrsanbindung zu der Nachbarschaft (Städte Düsseldorf, Krefeld,



Mönchengladbach u.a.) und zu überregionalen Zielen ist aufgrund der Anbindung an Autobahnen und Flughäfen gut.

Die Innenbereiche der vier Ortsteile (Anrath, Neersen, Schiefbahn und Willich) bieten zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Stadt verfügt über eine ausreichende Anzahl von Kindergärten, Tagesstätten und Schulen (Grundschulen, Hauptschule, Realschule, Gymnasien, Gesamtschule, Berufsbildende Schule, Schule für Lernbehinderte).¹

3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes (vgl. Anlage 1)

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortsteil Anrath. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil vorhanden und gut erreichbar. Das Zentrum von Willich ist ca. 9 km entfernt.
Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:	Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.
Öffentliche Verkehrsmittel:	In der Nähe sind Bushaltestellen; die Haltestelle „Buschstraße“ ist direkt gegenüber dem Bewertungsobjektes.
Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend 2-geschossige Wohnbebauung; Doppelhäuser und vereinzelt Reihenhäuser, jeweils mit Walmdächern.
Wohnlage:	Normale Wohnlage
Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine störenden Immissionen wahrnehmbar. Gemäß Auskunft des beim Ortstermin anwesenden Eigentümers, soll der gegenwärtig geringe Straßenverkehr den Kanalbaumaßnahmen in den Straßen geschuldet sein. Üblicherweise wäre die Verkehrsintensität höher.

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

Straßenfront:	ca. 10,0 m
mittlere Tiefe:	ca. 32,7 m
Grundstücksgröße:	327 m ²
Grundstückszuschnitt:	Bis auf die rückwärtig leicht schräg verlaufende Grundstücksgrenze fast rechteckig.
Grenzverhältnisse:	Das Einfamilienhaus ist einseitig angebaut (Doppelhaushälfte).

¹ Tlw. aus Internet, Homepage der Stadt Willich



Topographische Grundstückslage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben des Kreises Viersen, Amt für Umweltschutz, Abfall, Bodenschutz, Altlasten vom 09.02.2024 ist das Bewertungsobjekt nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst (vgl. <u>Anlage 4</u>).
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:	Innerörtliche, öffentliche Erschließungsstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitiger Gehweg, Straßenbeleuchtung, Parken im öffentlichen Straßenraum möglich
Verkehrsdichte:	Gering, überwiegend nur Anliegerverkehr (vgl. Ausführungen im Kapitel 3.2).
Höhenlage zur Straße:	Eben, jedoch liegt der Hauseingang 3 Stufen hoch.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	Gemäß Schreiben der Stadt Willich - Geschäftsbereich Landschaft und Straßen - vom 19.02.2024 liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff BauGB ist nicht mehr zu zahlen, weil die Straße eine hergestellte bzw. vorhandene Erschließungsanlage ist. Ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) ist zukünftig nicht mehr zu zahlen. Es wird noch in diesem Jahr mit einer Kanal- und Straßenausbaumaßnahme begonnen. Das Land Nordrhein-Westfalen übernimmt derzeit 100 % des Beitrages. Aktuell liegt ein Gesetzentwurf vor, wonach die Straßenbaubeiträge in NRW abgeschafft werden sollen. Dieser Gesetzesentwurf wurde noch nicht vom Landtag beschlossen.



Ein Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NW ist nicht mehr zu zahlen.

Im Zuge des oben genannten Ausbaus werden auch die privaten Grundstücksanschlussleitungen nach Schäden durchfahren und überprüft. Es handelt sich um die Leitungen vom Hauptkanal bis zur Grundstücksgrenze. Bei defekten oder zusätzlichen Anschlüssen erfolgt für den Grundstückseigentümer eine kostenersatzpflichtige Instandsetzung in Höhe des tatsächlich entstehenden Aufwandes (vgl. Anlage 5).

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 Willich - Geschäftsbereich Bauen und Wohnen, Untere Bauaufsicht - vom 13.02.2024 sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. <u>Anlage 6</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 Denkmalschutzliste (Stand: 01/2023) der Stadt Willich vom 05.03.2024 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Wohnungsbindung:	Mit Schreiben der Stadt Willich - Geschäftsbereich Soziales - vom 05.03.2024 wurde mitgeteilt, dass keine Bindung besteht (vgl. <u>Anlage 7</u>).



3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gemäß Einsicht in den auf der Homepage der Stadt Willich veröffentlichten Flächennutzungsplan wird für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 05.03.2024 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 9).

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 bei dem Ortstermin anwesenden Eigentümers oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

4.1 Gebäudedaten

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus / Doppelhaushälfte - 1 Wohneinheit - einseitig angebaut - unterkellert - Spitzboden nicht ausgebaut - 2-geschossig
-------------	---



Baujahr:	Geschätzt ca. 1930
Modernisierungsmaßnahmen:	In den letzten Jahrzehnten sind keine Modernisierungsmaßnahmen an der Immobilie durchgeführt worden.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Wohnfläche:	<p>In der Bauakte ist keine Wohnflächenberechnung enthalten.</p> <p>Gemäß eines groben Aufmaßes des Erdgeschosses müsste die gesamte Wohnfläche, ohne einen Ansatz, für den ohne Genehmigung errichteten rückwärtigen Anbaus ca. 80 m² betragen.</p> <p>Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Fläche nicht unerheblich von dem vorgenannten Wert abweichen kann.</p> <p>Für diese Wertermittlung ist dies jedoch unrelevant, da die Flächen nicht Basis der Wertermittlung bilden.</p>
Garage:	<p>Neben dem Wohnhaus steht eine Garage. Sie verfügt über ein Metallschwingtor und eine Ausgangstür zum Garten.</p> <p>Sie soll massiv errichtet worden sein. Eine Wellzementfaserdacheindeckung soll verkleidet und von oben mit Holz und bituminös abgedichtet sein.</p>
Anmerkung:	<i>Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass die Wellzementfasereindeckung schadstoffbelastet ist. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</i>

4.2 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 8)

Raumaufteilung:	KG: 3 Räume (Hauswirtschaft u.a.)
	EG: Flur
	WC mit Dusche
	Esszimmer
	Küche
	Wohnzimmer
	OG: Bad (3 Stufen tiefer als übrige Räume)
	Büro
	Schlafzimmer
	Abstellraum
	DG: Nicht ausgebaut

Der Keller hat eine lichte Höhe von ca. 1,75 Meter.

Das Erdgeschoss ist ein Hochparterre.

Der Grundriss ist kleingliedrig und entspricht nicht den Anforderungen an modernes Wohnen. Vereinzelt sind Räumlichkeiten gefangen, dass bedeutet sie sind nur durch



andere Räumlichkeiten und nicht von einer zentralen Diele aus erschlossen.

Ein rückwärtiger Anbau in Leichtbauweise ist ohne entsprechende Genehmigung errichtet worden.

Die Belichtung und Besonnung ist gut. Die Belüftung der sanitären Räumlichkeiten ist unzureichend.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Keine Angabe möglich
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Rot-brauner Verblender, hell verfugt
Sockel:	Rot-brauner Verblender, hell verfugt
Innenwände:	Tlw. massive Wände, tlw. Leichtbauwände
Innenwandbeläge:	<u>KG:</u> Überwiegend Anstrich <u>EG:</u> Überwiegend sehr alte Tapete und viele Holzpanee- len <u>OG:</u> Überwiegend sehr alte Tapete <u>WC im EG:</u> Raumhohe Wandfliesen <u>Bad im OG:</u> Raumhohe Wandfliesen
Geschossdecken:	Massive Geschossdecke über dem Erdgeschoss, ansonsten vermutlich Holzbalkendecken
Treppenaufgang:	Massive Betontreppe ohne Belag vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss; Holztreppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss, Stufen mit textilen Trittstufen, Holzgeländer, Holz- handlauf; Holzauszugstreppe zum Dachboden
Fußbodenbeläge:	<u>KG:</u> ohne Belag <u>EG:</u> Im Flur schwarz-weiße Bodenfliesen, Küche mit Bo- denfliesen, ansonsten sehr alter Teppichboden, WC



	mit Bodenfliesen
	<u>OG:</u> Überwiegend sehr alter Teppichboden
Deckenflächen:	Überwiegend mit Paneelen verkleidet
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1984, manuelle Kunststoffrollläden; sanitäre Räume mit Glasbausteinen; Flur im Obergeschoss mit Glasbausteinen.
Türen:	Eingang: Alte Leichtrahmentür mit Gitterglaseinsätzen Innen: Überwiegend glatte Türen mit Holz- und Metallzargen.
Elektroinstallation:	Für neuzeitliche Anforderungen unterdimensionierte Elektroinstallation; Satellitenanlage
Sanitärinstallation:	<u>EG:</u> Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken mit kaltem Wasser, fast bodengleiche Dusche, raumhohe, graumelierte Wandfliesen, weiße Bodenfliesen, beige Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität <u>OG:</u> Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Badewanne, raumhohe graumelierte Wandfliesen mit grüner Bordüre, graue Bodenfliesen, grüne Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität
Küchenausstattung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:	Ca. 15 Jahre alte Zentralheizung mit Gas; umgerüstet auf neues H-Gas; Überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizungsanlage
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:	Walmdach
Dacheindeckung:	Sehr alte Tonziegeleindeckung; keine Isolierung; keine Unterspannbahn



Dachrinnen und Fallrohre:	Zink
Kamin:	Verschiefert

4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen

Eingangsstufen (3)
Kellerausgangstreppe

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Kabel- und Telefon-
anschluss;
Zuwegung und Zufahrt zur Garage mit Betonstein
befestigt;
Mauer zwischen Garage und Garten mit Türe;
rückwärtiger Anbau in Leichtbauweise (ohne Bauge-
nehmigung);
sehr alter Holzschuppen hinter der Garage;
gepflasterter Freisitz im hinteren Grundstücksbe-
reich;
keine werthaltigen Anpflanzungen

4.7 Zustand

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

Es ist deutlich erkennbar, dass in den letzten Jahr-
zehnten keine durchgreifenden Maßnahmen durch-
geführt worden sind, die die Restnutzungsdauer sig-
nifikant verlängert hätten.

Instandhaltungsmaßnahmen sind - zumindest in den
letzten Jahren - nicht mehr im erforderlichen Umfang
ausgeführt worden.

Dementsprechend waren beim Ortstermin u.a. fol-
gende Missstände sichtbar:

- Partielle Feuchtigkeitsstellen im Kellergeschoss
- Feuchtigkeitsstelle im Erdgeschoss über der
Hauseingangstür (darüber ist im Obergeschoss
das Badezimmer)
- Alte Dacheindeckung ohne Isolierung
- Sanitäre Einrichtungen entsprechen nicht mo-
dernen Anforderungen
- Sämtliche Boden-, Wand- und Deckenbeläge
sind erneuerungsbedürftig
- Elektrische Anlage ist zumindest überprüfungs-
bedürftig
- Fehlende Rauchmelder
- Garten ist verwildert
- und Vieles mehr



Wirtschaftliche Wertminderung: Keine wirtschaftliche Wertminderung, die nicht baujahrstypisch wäre.

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

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Willich-Anrath in einer normalen Wohnlage. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind kurzfristig erreichbar.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich vermutlich ca. im Jahr 1930 errichtet.

In den letzten Jahrzehnten sind keine Modernisierungsmaßnahmen an der Immobilie durchgeführt worden.

Instandhaltungsmaßnahmen sind - zumindest in den letzten Jahren - nicht mehr im erforderlichen Umfang ausgeführt worden.



Ein rückwärtiger Anbau in Leichtbauweise ist ohne Baugenehmigung errichtet worden. Der Grundriss ist kleingliedrig und entspricht nicht den Anforderungen an modernes Wohnen.

Es liegen viele Missstände vor (vgl. Ausführungen im Kapitel 4.7).

Bei dem Zustand der Immobilie wird jeder wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer die komplette Immobilie sanieren lassen.

Der Garten ist in Richtung Westnordwest orientiert und gut zugeschnitten.

Es werden zurzeit Kanalbaumaßnahmen in der direkten Umgebung des Bewertungsobjektes durchgeführt. Kosten für die Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum werden vermutlich nicht auf die Anlieger umgelegt. Damit verbundene Umlegungs- und Erneuerungsmaßnahmen auf dem Grundstück sind vom Eigentümer zu bezahlen.

Die Verkaufsmöglichkeit wird als unterdurchschnittlich eingestuft.

5. Verkehrswertermittlung

für das mit einer sanierungsbedürftigen **Doppelhaushälfte**

und einer **Garage** bebaute Grundstück in

47877 Willich, Lindenstraße 44.

Grundstück: Gemarkung Anrath Flur 17 Flurstück 84, groß 327 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Anrath, Blatt 1033

zu dem Wertermittlungsstichtag: 05.03.2024

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 im Kreis Viersen 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. 1206

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2023: 260,-- €/m²



Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Willich
Postleitzahl	= 47877
Gemarkung	= Anrath
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= II
Geschoßflächenzahl	= bis 0,8
Fläche	= 350 m ²

Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Willich
Postleitzahl	= 47877
Gemarkung	= Anrath
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= II
Geschoßflächenzahl	= < 0,8
Fläche	= 327 m ²
Bewertungsstichtag	= 05.03.2024

Aus der Gegenüberstellung: „Richtwert-, Bewertungsgrundstück“ ist erkennbar, dass die wertbeeinflussenden Merkmale, bis auf die nachfolgende Eigenschaft, ausreichend übereinstimmen.

Bewertungsstichtag / Konjunkturelle Entwicklung

Der Stichtag des Bodenrichtwertes ist der 01.01.2023. Der Bewertungsstichtag des Bewertungsobjektes ist der 05.03.2024.

Gemäß telefonischer Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Viersen sind die aktuellen Bodenrichtwerte zwar bereits beschlossen, jedoch noch nicht veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 beträgt gemäß dieser telefonischen Auskunft unverändert weiterhin 260,--€/m².

Somit ist eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$327 \text{ m}^2 * 260,-- \text{ €/m}^2 = 85.020,00 \text{ €}$$

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 4:

Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Der Eintragung wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 85.020,00 € = **rd. 85.000,-- €**

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 Werteeinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss 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 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 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.

Die Doppelhaushälfte wurde vermutlich ca. im Jahr 1930 errichtet.

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern beträgt 80 Jahre und die Gesamtnutzungsdauer von Garagen 60 Jahre.

Es sind die Maßnahmen zu berücksichtigen, die die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer verlängern. Sie werden im folgenden Absatz unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen / Sanierung“ erfasst, um das Bewertungsobjekt in einen normalen Zustand zu versetzen.

Gemäß „Punkteraster“ zur Abschätzung einer verlängerten Restnutzungsdauer² wird zunächst der Modernisierungsgrad - nach Durchführung der vorgenannten Maßnahmen - ermittelt. Für die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen werden folgende Punkte

² gemäß Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA)



vergeben:

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

Modernisierungselemente	maximale Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenfassade	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	10

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad nach der folgenden Tabelle einzuordnen.

Modernisierungsgrad:	
0 bis 1 Punkt	= nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	= kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	= überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	= umfassend modernisiert

Die Summe von 10 Punkten ist dem „mittleren Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. Für Objekte mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von über 80 Jahren (Immobilienalter zum Zeitpunkt der Modernisierungsmaßnahmen), ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von rd. 37 Jahren.

Unter Berücksichtigung der noch durchzuführenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unter Anwendung des Punkterasters eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von

37 Jahren / Wohnhaus

unterstellt.

Das so genannte fiktive Baujahr³ ist demnach: 1981

Für die Garage wird aufgrund des äußeren Eindrucks eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von

15 Jahren / Garage

angenommen.

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).

³ 2024 + 37 - 80 = 1981



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

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

Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Bestimmt wird der Instandhaltungsstau.

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

Zur Bestimmung des Reparatur- und Sanierungsaufwandes werden die bei Sprengnetter⁴ veröffentlichten Tabellenwerke benutzt.

Der zu 10 Modernisierungspunkte (vgl. Absatz Restnutzungsdauer) korrespondierende Pauschalsatz für Modernisierungs- und Instandsetzungskosten für Ein-/

⁴ vgl. [3] Literaturverzeichnis, Arbeitsmaterialien, Band II



Zweifamilienhäuser beträgt unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards, des Gebäudetyps und der Wohnfläche rd. 1.250,--€/m² Wohnfläche.

Die Wohnfläche (WF) beträgt rd. 80 m².

Der Aufwand für die Sanierung beträgt:

$$80 \text{ m}^2 \text{ WF} * 1.250,-- \text{ €/m}^2 \text{ WF} = 100.000,-- \text{ €}$$

Für den üblichen Aufwand für erforderliche Schönheitsreparaturen und kleinere Modernisierungen vor einem Einzug ist kein Wertabzug vorzunehmen, da diese Kosten üblicherweise bereits in den Wertermittlungsdaten mit enthalten sind. Ein zusätzlicher Ansatz würde somit zu einer Doppelberücksichtigung führen. Entsprechend des Ausstattungsstandards betragen die Investitionskosten für diese Schönheitsreparaturen rd. 180,--€/m² WF. Bei einer Wohnfläche von rd. 80 m² betragen die eingesparten anteiligen Kosten für übliche Schönheitsreparaturen somit rd. 14.400,--€. Dieser Betrag ist von den zuvor ermittelten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten abzuziehen.

Der um den üblichen Aufwand für kleinere Maßnahmen reduzierte Reparatur- und Sanierungsaufwand beträgt:

$$100.000,-- \text{ €} - 14.400,-- \text{ €} = \text{rd. } 85.000,-- \text{ €}$$

Es wird die Annahme getroffen, dass eventuelle Revitalisierungskosten für die Garage in diesem Betrag enthalten sind.

Kanalbaumaßnahmen

Es wurde beschrieben, dass für dieses Jahr Kanalbaumaßnahmen in der Lindenstraße geplant sind. Entstehende Kosten für den Bereich bis zur Grundstücksgrenze werden nicht auf die Eigentümer umgelegt. Es sind jedoch auch Maßnahmen auf dem Grundstück erforderlich, die von den Grundstückseigentümern zu tragen sind. Hierzu hat bereits ein Beratungsgespräch mit einem Ingenieurbüro stattgefunden. Demnach sollen gemäß Auskunft des beim Ortstermin anwesenden Eigentümers rd. 7.000,--€ an Kosten entstehen. Dieser Betrag wird in die Wertermittlung eingestellt.

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.

Die Abhängigkeit „Kaufpreis zu Sachwert“ wurde vom Gutachterausschuss statistisch aufbereitet.

Da aktuelle Daten zurzeit noch nicht veröffentlicht sind, wurde telefonisch bei der Geschäftsstelle nachgefragt, welches Sachwertfaktor für Doppelhaushälften mit einem Bodenwertniveau von 260,--€ beschlossen worden sind.

Gemäß telefonischer Auskunft ist der entsprechende Sachwertfaktor, der auf Basis der Jahr 2022 und 2023 ermittelt worden ist für den vorläufigen Sachwert in Höhe von ca. 225.000,--€: 1,36.

Die Geschäftsstelle hat zusätzlich wegen der jüngsten Entwicklungen im Immobiliensektor eine zusätzliche Auswertung nur mittels der Daten aus dem Jahr 2023 durchgeführt. Diese Sachwertfaktoren liegen ungefähr 12 % unter den Sachwertfaktoren, die mit der Datenbasis der letzten beiden Jahre ermittelt wurden.

Wegen der Entwicklung im letzten Jahr wird daher in einem ersten Schritt von einem Sachwertfaktor in Höhe von $1,36 * 0,88 = 1,2$ ausgegangen.

Gemäß § 39 ImmoWertV ist der zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der vom Gutachterausschuss ermittelte Durchschnittswert auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Das Bewertungsobjekt ist ein Sanierungsobjekt. Sanierungsmaßnahmen sind mit Kosten- und Zeitrisko verbunden. Außerdem ist es gegenwärtig oft schwierig Handwerksbetriebe zu finden, die kurzfristig entsprechende Arbeiten durchführen können. Daher erscheint es sachgerecht den Sachwertfaktor um 5 % Punkte zu reduzieren.

Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus, der Lage und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften wird der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor auf

1,14

geschätzt.

Normalherstellungskosten 2010

Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010.

Brutto-Grundfläche (BGF)

rd. 238 m² / Doppelhaushälfte

rd. 30 m² / Garage

Hinweis:

Die Brutto-Grundflächen-Berechnung wurde mit einem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeitsgrad anhand des online Tools [tim-online.de](https://www.tim-online.de) durchgeführt.



Teilweise können sich aus wertermittlungstechnischen Gründen Abweichungen von der DIN-Norm ergeben.

Fiktives Baujahr des Gebäudes: 1981

Der Gebäudetyp 2.12 „Doppelhaushälfte“ (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) kommt dem Bewertungsobjekt am nächsten.

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

Gebäudetyp 2.12

- Doppel- u. Reihendhäuser: Keller, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss -

Standardstufe	Kostenkennwert
1	535,--€/m ²
2	595,--€/m ²
3	685,--€/m ²
4	825,--€/m ²
5	1.035,--€/m ²

Die in der Anlage 4 der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten für Einzel- und Mehrfachgaragen betragen je nach Standard und Bauweise zwischen:

245,--€/m² und 780,--€/m²

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 Wertermittlungsstichtag veröffentlichten Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes angepasst wird.

Entsprechend den spezifischen Gebäudemerkmalen werden die Normalherstellungskosten geschätzt auf:

Wohnhaus: 660,--€/m² BGF
Garage: 300,--€/m² BGF

Der rückwärtige Anbau in Leichtbauweise ohne Baugenehmigung wird wertneutral angesetzt.



Ermittlung des Sachwertes (nach NHK 2010 und ImmoWertV)

<u>Gebäude</u>	<u>Doppelhaushälfte</u>	<u>Garage</u>
Berechnungsbasis		
Brutto-Grundfläche	238 m ²	30 m ²
Angepasste Normalherstellungskosten (inkl. BNK) Basisjahr 2010		
	* 660,00 €/m ²	* 300,00 €/m ²
Von den NHK nicht erfasste Bauteile		
- Eingangsstufen, Kellerausgangstreppe	+ 4.100,00 €	./.
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Basis 2010)		
	161.1180,00 €	9.000,00 €
Regionalfaktor		
	* 1,0	* 1,0
Baupreisindex (aktuell):		
	* 1,791	* 1,791
Durchschnittliche Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 05.03.2024		
	288.673,38 €	16.119,00 €
Alterswertminderung		
- Jahre Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	60 Jahre
- Jahre Restnutzungsdauer	37 Jahre	15 Jahre
- Alterswertminderungsfaktor	* 0,4625	* 0,25
Zeitwert		
	133.511,44 €	4.029,75 €
Wert der Außenanlagen (Zeitwert)		
	+ 2.000,00 €	
Sonstige Anlagen		
	+ 0,00 €	
Bodenwert		
	+ 85.020,00 €	
Vorläufiger Sachwert (inkl. Garage)		
	224.561,19 €	
Sachwertfaktor		
	* 1,14	
Vorläufiger marktangepasster Sachwert		
	255.999,75 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Erforderliche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes	- 85.000,00 €	
• Kanalbaumaßnahmen	- 7.000,00 €	
Sachwert		
	163.999,76 €	



5.4 Plausibilisierung

Der Gutachterausschuss des Kreises Viersen hat sogenannte Immobilienrichtwerte aus tatsächlichen Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Hilfe einer multiplen Regression abgeleitet.

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

Immobilienrichtwert sind Vergleichsfaktoren.

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

Für ein Objekt welches den Eigenschaften, bis auf die sehr geringe Wohnfläche des Bewertungsobjektes, entspricht, ergibt sich ein Immobilienpreis von rd. 155.000,--€.

Dieser Wert ist nur eine grobe Anhaltgröße und daher nur für die Überprüfung einer Größenordnung geeignet. Beide Werte liegen jedoch nur ca. 5,5 % auseinander.

Die Plausibilisierungsprüfung stützt das Ergebnis des Sachwertverfahrens.

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. 164.000,-- €.

Das Ergebnis wurde plausibilisiert.

Als Verkehrswert wird der gerundete Sachwert festgesetzt.



Der
Verkehrswert (Marktwert)

für das mit einer sanierungsbedürftigen **Doppelhaushälfte**

und einer **Garage** bebaute Grundstück in

47877 Willich, Lindenstraße 44.

Grundstück: Gemarkung Anrath Flur 17 Flurstück 84, groß 327 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Anrath, Blatt 1033

wird zum Wertermittlungsstichtag **05.03.2024** mit

165.000,-- EURO

in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend EURO
geschätzt.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Erwerb von einem Objekt mit einem Instandhaltungsstau mit nicht unerheblichen Risiken verbunden sein kann. Während der Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen können bis dahin unbekanntes 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 11.03.2024

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] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

Kommentar und Handbuch

10. Auflage, Februar 2023, Reguvis Verlag

[2] SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Kommentar, Arbeitsmaterialien

Stand: Februar 2024, Sprengnetter Immobilienbewertung

[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] Grundstücksmarktbericht Kreis Viersen 2023

Stichtag: 01.01.2023

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: Altlastenauskunft	1 Seite
Anlage 5: Anliegerbescheinigung	1 Seite
Anlage 6: Auszug / Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anlage 7: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 8: Grundrisse / Schnitt	1 Seite
Anlage 9: Fotos	3 Seiten