



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 **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: 07.02.2024

Az.: G 1026-2023

Gericht: 420 K 5/23

GUTACHTEN

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

für den **5.129/100.000 Miteigentumsanteil** an dem u.a. mit der **Uerdinger Burg** bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung** im **2. Obergeschoss rechts** im Burggebäude und einem **Abstellraum** im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nummer 11** bezeichnet,

in **47829 Krefeld, Burgstraße 15**



Grundstück: Gemarkung Uerdingen, Flur 46, Flurstück 312, groß 1.335 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Uerdingen, Blatt 2781

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 25.01.2024 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 beigefügt 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.



	Seite
1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten.....	4
2. Grunddaten.....	5
2.1 Auftraggeber	5
2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt	5
2.3 Bewertungsobjekt	6
2.4 Eigentümer	6
2.5 Mieter	6
2.6 WEG - Verwalter	6
2.7 Ortsbesichtigung	6
2.8 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	7
2.9 Kataster	7
2.10 Grundbuch	7
3. Grundstücksbeschreibung.....	8
3.1 Umgebung	8
3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	8
3.3 Gestalt, Form und Untergrund	9
3.4 Erschließungszustand	10
3.5 Rechte und Belastungen	10
3.6 Planungs- und Entwicklungszustand	11
4. Gebäudebestand.....	12
4.1 Gebäudebeschreibung	12
4.2 Gebäudedaten	12
4.3 Ausführung und Ausstattung	13
4.4 Dach	14
4.5 Besondere Bauteile	14
4.6 Außenanlagen	14
4.7 Zustand	14
5. Wohnungsbeschreibung.....	14
5.1 Grundrissgestaltung	14
5.2 Innenansichten	15
5.3 Haustechnik	16
5.4 Sonstiges	16
5.5 Zubehör	16



5.6	Allgemeinbeurteilung	17
6.	Mietverhältnis.....	18
7.	Flächenangaben.....	18
7.1	Wohnfläche	18
7.2	Parkplatzflächen	18
8.	Verkehrswertermittlung.....	18
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
8.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	20
8.2.1	Bodenrichtwert	20
8.2.2	Bodenwert	21
8.2.3	Belastungen	22
8.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	22
8.3.1	Rohertrag	23
8.3.2	Reinertrag	23
8.3.3	Liegenschaftszins	24
8.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	25
8.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
8.3.6	Ertragswert	28
8.4	Plausibilitätsprüfungen	28
8.5	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	29
9.	Literaturverzeichnis.....	31
10.	Verzeichnis der Anlagen.....	32

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 11.10.2023
- Teilungserklärung vom 19.12.1979 und Änderungen
- Bauakteneinsicht vom 03.11.2023
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.08.1981
- Liegenschaftskarte vom 31.10.2023
- Altlasten (Auskunft) vom 03.11.2023
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 25.01.2024
- Denkmalschutz (Auskunft) vom 26.01.2024
- Baulasten (Auskunft) vom 02.11.2023
- Anliegerbescheinigungen vom 02.11.2023 / 14.11.2023
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 31.10.2023
- Verwalter (Auskunft) 05.02.2024
- WEG-Protokolle vom 24.01.2024 / 15.03.2023 / 18.02.2022
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	<p>Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Immobilie mit insgesamt 11 Wohnungen, wovon die Wohnung Nr. 11 gemäß Aufteilungsplan Gegenstand der Wertermittlung ist.</p> <p>Die zu bewertende Wohnung wird von einer Gesellschafterin eigengenutzt.</p> <p>Die Immobilie steht unter Denkmalschutz (Burg Uerdingen).</p>
Ortstermin	25.01.2024
Wertermittlungsstichtag	25.01.2024
Baujahr	Ursprünglich 14. Jahrhundert
Fläche (rd.)	53,6 m ² Wohnfläche
Grundstücksgröße	1.335 m ² (100.000 / 100.000)
Bodenwert (rd.)	39.900,-- € (Anteil i. H. v. 5.129 / 100.000)
Mietansatz	9,65 € / m ²
Rohertrag (marktüblich, rd.)	6.200,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	1.525,-- € / rd. 25 %
Liegenschaftszinssatz	2,5 %
Restnutzungsdauer	100 Jahre
Ertragswert (rd.)	164.800,-- €
Verkehrswert (Marktwert)	165.000,-- €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 26.10.2023).

2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Berücksichtigung gegebenenfalls zugeordneter Sondernutzungsrechte (Art, Umfang und Lage).

Einsicht in Teilungserklärung und den Aufteilungsplan.

Mitteilung des Namens und der Anschrift des WEG-Verwalters.

Das Gutachten sollte – soweit möglich – auch über die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeld Auskunft geben und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind.

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 Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind bzw. diese noch Bestand haben; diese wären als wesentlichen 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.



2.3 Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist mit der Uerdinger Burg bebaut, die vermutlich zu Beginn des 14. Jahrhunderts als Teil der Befestigung von Uerdingen errichtet worden ist.

Sie diente in der Zeit bis jetzt u.a. als Zollgebäude und herrschaftliches Wohnen.

Ende der 70iger Jahre des letzten Jahrhunderts entstand auf dem Gelände hinter der alten Uerdinger Stadtmauer ein damals moderner Wohnpark.

Der Umbau des vorhandenen Burggebäudes zu insgesamt 5 Wohneinheiten wurde mit Baugenehmigung vom 26.06.1980 gestattet. Die Rohbauabnahme erfolgte am 19.03.1981 und 02.04.1981; die Schlußabnahme am 05.08.1981.

Im Jahr 1981 wurde mit Nachtragsbaugenehmigung der Umbau des vorhandenen Burggebäudes zu 8 Wohneinheiten gestattet und mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.08.1981 die ursprünglichen Wohneinheiten in insgesamt 11 Wohneinheiten aufgeteilt.

Eine Schlußabnahme über die Maßnahme ist in den vom Bauaktenarchiv der Stadt Krefeld zur Verfügung gestellten elektronischen Bauakten nicht erhalten.

Im Jahr 1982 stürzte die Decke über dem 1. Obergeschoss im Südflügel ein. Die Instandsetzungsarbeiten wurde Ende 1983 als durchgeführt gemeldet.

In der Örtlichkeit ist der Zugang zu der zu bewertende Wohnung vom Treppenhaus aus verschlossen worden. Der Zugang erfolgt gegenwärtig von der benachbarten Wohnung aus, welche die Mitgesellschafterin und ihr Ehemann angemietet haben. Dort ist ein Durchgang zur der zu bewertende Wohnung geschaffen worden.

Der Ehemann der Mitgesellschafterin der Wohnung berichtete, dass hierfür ein Beschluss in der Eigentümerversammlung erfolgt sein soll, unter der Prämisse, den ursprünglichen Zustand beim Auszug oder Verkauf wieder herzustellen.

In einer weiteren Bauakte geht es um eine Brandschau aus dem Jahr 2008 bei der Mängel u.a. wegen des 2. Rettungsweges thematisiert wurden. In der Bauakte ist keine Unterlage, inwieweit die Missstände beseitigt worden sind.

Weitere relevante Unterlagen sind nicht in den vorgelegten Bauakten vorhanden.

2.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.5 Mieter

Keiner, die Wohnung wird von einer Mitgesellschafterin, ihrem Ehemann und einem Kind bewohnt.

2.6 WEG-Verwalter

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.7 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden ordnungsgemäß mit Schreiben vom 27.10.2023 über den geplanten Besichtigungstermin am 11.01.2024 informiert.

Auf Wunsch der in der Wohnung wohnenden Mitgesellschafterin wurde der Ortstermin auf den 25.01.2024 verlegt.

Am 25.01.2024 konnte die komplette Wohnung von dem Sachverständigen unter Anwesenheit der Mitgesellschafterin und deren Ehemann besichtigt werden.



Vom Gemeinschaftseigentum wurde das bis zur Wohnung führende Treppenhaus und der gemeinschaftliche Kellerbereich bis zu dem Kellerbereich, der der zu bewertenden Wohnung zugeordnet ist in Augenschein genommen.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

2.8 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag, 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 25.01.2024 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (25.01.2024).

2.9 Kataster

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe</u>
Uerdingen	46	312	Gebäude- und Freifläche, Burgstraße 15, 15 A, 15 B	1.335 m ²

(vgl. Anlage 2)

2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Uerdingen Blatt 2781

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

(unbeglaubigter Auszug vom 11.10.2023)

5.129/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Uerdingen, Flur 46, Flurstück 312, Gebäude- und Freifläche Burgstraße 15, 15 A, 15 B, groß 1.335 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoß rechts im Burggebäude und einem Abstellraum im Kellergeschoß, im Aufteilungsplan mit Nummer 11 bezeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 2650 bis 2655, 2657, 2779, 2780) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters, ersatzweise der Zustimmung der Mehrheit der Eigentümerversammlung. Dies gilt nicht im Falle

- a) der Veräußerung an andere Wohnungseigentümer derselben Gemeinschaft, Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie
- b) der Veräußerung im Wege der von einem Grundpfandrechtsgläubiger betriebenen



- Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter sowie beim Erstverkauf,
- c) der Weiterveräußerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsversteigerung erworben hat.

Es sind Gebrauchsregelungen gemäß § 10 II, 2, 15 WEG vereinbart.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 19. Dezember 1979 und 25. September 1981 Bezug genommen. Eingetragen am 22. April 1982.

Weiterhin sind 6 sogenannte Herrschvermerke eingetragen (vgl. Anlage 3). Dabei handelt es sich um Grunddienstbarkeiten, die Nutzungen, Nutzungsüberlassungen, sowie Geh- und Fahrrechte an den zur Erschließung dienenden Grundstücken regeln.

Wegen der weiteren Eintragungen wird auf die Anlage 3 Bezug genommen.

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 5/23). Eingetragen am 04.07.2023.

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 als Oberzentrum ist 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 im nordöstlichen Stadtgebiet von Krefeld im Stadtteil Uerdingen.

Die Rheinpromenade befindet sich direkt vor dem Objekt, der Marktplatz von Uerdingen ca. 300 Meter und die Fußgängerzone ca. 200 Meter entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.



Verkehrsanbindung:	Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Krefeld Zentrum (BAB 57, ca. 2,5 km entfernt). Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe (u.a. ca. 200 m „Am Wallgarten“, Uerdinger Bahnhof ca. 1 km.
Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	Bis auf Restaurants befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes überwiegend Wohnbebauung. Östlich schließt sich direkt ein Grünstreifen und die Rheinpromenade sowie der Rhein an.
Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine störenden Immissionen wahrnehmbar. Ggf. sind temporär, bei geöffneten Fenstern, Fahrgeräusche von Rheinschiffen hörbar.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine der besseren und gefragten Wohnlage in Krefeld in erster Reihe zum Rhein mit guter Verkehrsanbindung.

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

Straßenfront:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht direkt an der öffentlichen Straße. Es ist über die vorgelagerten Flurstücke, die Ende der 70iger Jahre des letzten Jahrhunderts mit einem Wohnpark bebaut worden ist, erschlossen. Die Erschließung ist durch Grunddienstbarkeiten gesichert.
Grundstücksgröße:	1.335 m ²
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Baulichkeiten stehen als Teil der ursprünglichen Stadtbefestigung überwiegend direkt an der östlichen Grundstücksgrenze. Dort schließt sich unmittelbar ein Grünstreifen an.
Topographische Lage:	Großräumig relativ eben; die Baulichkeiten stehen jedoch gegenüber der Umgebung leicht erhöht.
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 03.11.2023 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst (vgl. <u>Anlage 4</u>).



Anmerkung: *Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.*

3.4 Erschließungszustand

Straßenart: Die Burgstraße ist eine öffentliche, innerörtliche Erschließungsstraße.
Das Bewertungsobjekt ist über daran angrenzende Privatflächen erschlossen.

Straßenausbau: Die private Zuwegung ist mit Betonverbundsteinen befestigt.

Verkehrsdichte: Gering, nur Anlieger

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabel

Abgaben und Erschließungsbeiträge: Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Stadt- und Verkehrsplanung - vom 02.11.2023 wird bescheinigt, dass das Bewertungsobjekt über eine private Zuwegung an einer öffentlichen Straße liegt und nach BauGB keine Erschließungsbeiträge mehr zur Erhebung kommen.
Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 11.11.2023 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser ebenfalls nicht mehr zur Erhebung kommt (vgl. Anlage 5).

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch: In Abteilung II des Grundbuches ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).

Anmerkung: *Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

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 02.11.2023 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage 6).

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.
In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist seit dem 13.08.1984 in der Denkmalschutzliste eingetragen.

Der Eintragungstext lautet:

„Burgstraße 15; Uerdinger Burg; erbaut: 14. Jahrhundert; 1839 Umbau zur spätklassizistischen Villa. Die Uerdinger Burg, in ihrem heutigen Erscheinungsbild 1838/39 entstanden und 1980/81 zu Wohnzwecken im Inneren umgebaut, geht zurück auf die von Erzbischof Heinrich von Virneburg 1325 – 30 erbaute Stadtbefestigung und ist vermutlich mit ihr entstanden.

Der klassizistische Umbau von 1838/39 lässt die Proportionen des mittelalterlichen Gebäudes noch deutlich erkennen. Die Balkonansichten auf der Rheinseite stammen von 1906.

Das hohe dreiachsige, viergeschossige Mittelhaus wird von zwei dreigeschossigen Anbauten auf der Süd- und Nordseite flankiert. Verputzter Backsteinbau, im Mittelteil im Sockel Mischmauerwerk mit Basaltsäulen, ebenfalls verputzt.

Das Gebäude ist sowohl aus ortsgeschichtlicher als auch aus baugeschichtlicher Sicht von hoher Bedeutung. Es erfüllt daher die Begriffsbestimmungen des § 2 DSchG.“

Wohnungsbindung:

Mit Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen - vom 31.10.2023 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht im Bestand geführt wird und somit keine soziale Bindung besteht (vgl. Anlage 7).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 25.01.2024 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dar.

Direkt anschließend, in Richtung Rhein, wird eine öffentlicher Grünstreifen dargestellt.



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftportal „geoportal“ vom 25.01.2024 liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des seit dem 19.10.1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 376.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes u.a. WA (allgemeines Wohngebiet), Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 1,25 und Baulinien und Baugrenzen fest.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Anmerkung:

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 wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4. Gebäudebestand

4.1 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 der beim Ortstermin Anwesenden oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeitypischen Ausführung.

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich nur auf die Uerdinger Burg und nicht auf die übrigen Baulichkeiten auf dem Grundstück.

4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:

Wohngebäude / Burg
- Mittelhaus: 4-geschossig
- seitliche Anbauten: 3-geschossig
- unterkellert

Baujahr:

Ursprünglich 14. Jahrhundert; Umbau zu Wohnungen im jetzigen Zustand ca. 1981

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung und nach Augenschein wurden in der letzten Zeit umfangreiche Maßnahmen u.a. an der Fassade und am Dach



ausgeführt. Die Fassadenarbeiten sind noch nicht komplett abgeschlossen. Weiterhin sollen die Haustür erneuert werden und eine neue Außenbeleuchtung angebracht werden.

Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen wurden ausgeführt.

Energieausweis:

Von der WEG-Verwaltung wurde eine Kopie eines Energieausweises vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt.

Der Energieverbrauchskennwert beträgt 214,2 kWh/(m²*a). In diesem Wert ist der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten.

Der Kennwert liegt im „energetisch nicht wesentlich modernisierten Bereich“.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Obergeschoss mit Putz und gerade erneuerten gelblichen Anstrich
Sockel:	Grau Anstrich; Maßnahme bei der Ortsbesichtigung noch nicht abgeschlossen
Innenwände:	Ziegel- oder Kalksandsteinmauerwerk und Holzständerwerk mit Gipskartonplatten
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppenhaus:	Gewendelte Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag; außerdem Personenaufzug
Fenster:	Holzrahmensprossenfenster mit Isolierverglasung
Eingangstür:	Hauseingang: Stahlrahmentür mit großflächigen Lichtausschnitten, Anstrich war noch in Bearbeitung; Klingelanlage und Sprechanlage; Zu der Wohnung: Keine Eingangstür vorhanden, Zugang nur über die benachbarte Wohnung möglich (vgl. Ausführungen im Kapitel 2.3)



4.4 Dach

Dach:	Mittelhaus mit Satteldach; seitliche Anbauten mit Walmdächern
Dacheindeckung:	Bituminöse Abdichtung; zwischen den Sparren Holzverschalung mit Dampfsperre und Mineralfaserplatte als Wärmedämmung
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech

4.5 Besondere Bauteile

Personenaufzug in Stahl-Glas-Konstruktion

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Telefon- Kabelanschluss;
Stützwand aus Eisenbahnschwellen;
Anpflanzungen

4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsstau: (von außen erkennbar):

Beim Ortstermin waren bis auf nicht ganz fertig gestellten Malerarbeiten an der Fassade, keine Missstände sichtbar.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Keine

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.

5. Wohnungsbeschreibung

5.1 Grundrissgestaltung

Die Grundrissituation entspricht tlw. nicht den genehmigten Bauunterlagen. Inwieweit Brand- und Schallschutzanforderungen bei dem Aus- / Umbau eingehalten wurden ist im Rahmen dieses Gutachten nicht feststellbar.

Bei dem Wohnungseigentum handelt es sich um ein Appartement, welches aus einer Diele, einem Badezimmer und einem Wohn-/ Schlafräum besteht.



Durch Umbaumaßnahmen der Eigentümer wurde der Zugang zu dem Wohnungseigentum vom Treppenhaus aus verschlossen. Der Zugang erfolgt nun durch einen neu geschaffenen Mauerdurchbruch von der benachbarten Wohnung (vgl. Ausführungen im Kapitel 2.3).

Das Bad wurde gegenüber dem Grundrissplan der Baugenehmigung vergrößert.

Im Bereich der Diele wurde eine zweite Ebene eingezogen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum wird gegenwärtig als Schlafbereich und Bad genutzt.

Die Raumhöhe beträgt ohne abgehängte Decke ca. 4,20 Meter.

Raumaufteilung gemäß
Genehmigung:

Diele Abstellbereich, Bad, Wohn- / und Schlafrum
mit Küchenbereich (vgl. Anlage 8)

Abgeschlossenheit:

Wohnung ist, wenn der ursprüngliche Zugang wieder
hergestellt und der Zugang von der Nachbarwoh-
nung wieder verschlossen wird, in sich abgeschlos-
sen

Wohnfläche:

rd. 53,6 qm (gemäß Teilungserklärung)

Zweckmäßigkeit:

Unvorteilhaft ist das innenliegende Bad ohne natür-
liche Belichtung und Belüftung

5.2 Innenansichten

Innenwände:

Wohnbereich:
Bad:

hell und dunkel gestrichen
Graue Fliesen, raumhoch

Fußböden:

Teppichboden; Bad: Fliesen

Deckenflächen:

Hell und dunkel gestrichen, im Schlafzimmer tlw.
abgehängt

Türen:

Glastür zum Bad; weiße Sicherheitstür mit Holzzarge
zum Schlafzimmer (hierbei soll es sich um die ur-
sprüngliche Wohnungseingangstür handeln)

Fenster:

Holzrahmensprossenfenster mit Isolierverglasung

Besondere Einrichtungen:

Keine

Bauschäden und Baumängel:

In der Innenansicht keine erkennbar.

Instandhaltungszustau:

Keiner erkennbar

Unterhaltungszustand:

Gut, gepflegt



5.3 Haustechnik

Heizung:	Gasheizung
Elektroinstallation:	Normale Ausstattung
Sanitäre Installation:	Großer Waschtisch mit Unterschrank, Stand-WC mit Spülkasten unter Putz, große, fast ebenerdige begehbare Dusche mit Regenwald-Duschkopf und Glasabtrennung
Kücheneinrichtung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Anmerkung:	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

5.4 Sonstiges

Rollläden:	Keine
Balkon:	Keiner
Belichtung und Besonnung:	Gut

5.5 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

Bei der Ortsbesichtigung wurde kein Zubehör vorgefunden, dem ein wirtschaftlicher Wert zuzumessen wäre.



5.6 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Krefeld im Stadtteil Uerdingen in einer gefragten Wohnlage in erster Reihe zum Rhein mit guter Verkehrsanbindung.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind kurzfristig erreichbar.

Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich in der denkmalgeschützten Uerdinger Burg, die vermutlich zu Beginn des 14. Jahrhunderts als Teil der Befestigung von Uerdingen errichtet worden ist.

Der Ausbau in insgesamt 11 Wohnungen, die überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt werden, erfolgte ca. im Jahr 1981.

Die Uerdinger Burg macht von außen einen sehr gepflegten Eindruck. Die Fassade wurde gerade neu gestrichen; die Arbeiten sind im Sockelbereich noch nicht abgeschlossen.

Weiterhin wurden Maßnahmen am Dach durchgeführt und es sind noch weitere Maßnahmen beauftragt.

Augenscheinlich und gemäß den von der WEG-Verwaltung übergebenen Unterlagen wurden die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen immer ausgeführt.

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum handelt es sich um ein Appartement, welches aus einer Diele, einem Badezimmer und einem Wohn-/ Schlafräum besteht.

Durch Umbaumaßnahmen der Eigentümer wurde der Zugang zu dem Wohnungseigentum vom Treppenhaus aus verschlossen. Der Zugang erfolgt nun durch einen neu geschaffenen Mauerdurchbruch von der benachbarten Wohnung (vgl. Ausführungen im Kapitel 2.3).

Die Genehmigung zur Zusammenlegung der Einheiten ist einstimmig in der Eigentümersversammlung vom 26.09.2018 beschlossen worden. Dort heißt es u.a. „Der Durchbruch ist sach- und fachgerecht unter Vorlage des statischen Nachweises herzustellen. Sollte es in Zukunft zu einer Veräußerung einer der beiden Einheiten kommen, so ist der Rückbau ebenfalls auf eigene Kosten des Eigentümers der Wohnungseinheit 11 vorzunehmen. Instandsetzungsarbeiten von Folgeschäden, die am Gemeinschaftseigentum entstehen sollten, sind monetär vom Eigentümer der Wohnungseinheit 11 auszugleichen.“

Die zu bewertende Wohnung ist in einem gepflegten Zustand.

Gemäß Teilungserklärung ist dem Wohnungseigentum kein Sondernutzungsrecht und ebenso soll dem Wohnungseigentum kein Stellplatz in der benachbarten Tiefgarage zugeordnet sein.

Es ist eine Untergemeinschaft „Burggebäude“, als wirtschaftliche Abgrenzung zu dem Wohnhaus links, rechts und dem Eckturm gebildet worden.

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ist zum Stichtag 05.02.2024 keine Erhaltungsrücklage mehr vorhanden. Die Erhaltungsrücklage und Sonderumlagen sind in die jüngster Zeit durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen eingeflossen.

Eine weitere Sonderumlage in Höhe von 50.000,-- € ist zum 31.01.2024 beschlossen worden. Die Verteilung erfolgt nach Miteigentumsanteilen.

Gemäß Wirtschaftsplan beträgt das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung mit dem Anteil für die Rücklage insgesamt 365,--€ / Monat. Die Kosten für Heizung sind in dem Betrag enthalten.

Die Verkaufsmöglichkeit wird aufgrund der besonderen Lage und der Einzigartigkeit der Immobilie als gut eingestuft.



6. Mietverhältnis

Die Wohnung ist nicht vermietet; sie wird von einer Mitgesellschafterin der Eigentums-gemeinschaft, ihrem Ehemann und einem Kind bewohnt.

7. Flächenangaben

7.1 Wohnfläche

Der Grundrissplan ist aus der Aufteilungsgenehmigung entnommen (vgl. Anlage 8).

<u>Lage</u>	<u>Wohnfläche</u>
2. OG, rechts	53,6 m ²

7.2 Parkplatzflächen

Dem Bewertungsgrundstück ist kein Tiefgaragenstellplatz in der benachbarten Wohnan-lage zugeordnet. Parkmöglichkeit sind im öffentlichen Straßenraum nur sehr einge-schränkt vorhanden.

8. Verkehrswertermittlung

für den **5.129/100.000 Miteigentumsanteil** an dem u.a. mit der **Uerdinger Burg** bebau-ten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung** im **2. Oberge-schoss rechts** im Burggebäude und einem **Abstellraum** im Kellergeschoss, im Auftei-lungsplan mit **Nummer 11** bezeichnet,

in **47829 Krefeld, Burgstraße 15**

Grundstück: Gemarkung Uerdingen, Flur 46, Flurstück 312, groß 1.335 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Uerdingen, Blatt 2781

zum Wertermittlungstichtag: 25.01.2024

Die dem Wohnungseigentum zugeordneten Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum entsprechen ungefähr der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

8.1 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 Rück-sicht 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.

Geeignete direkte Vergleichspreise liegen nicht vor. Zwar hat der Gutachterausschuss der Stadt Krefeld auch den Wohnungsteilmarkt untersucht und Kaufpreisanalysen durchgeführt, jedoch muss bei Vergleichspreisen (Vergleichsobjekten) eine hinreichend genaue Übereinstimmung in sämtlichen wertrelevanten Sachverhalten (u.a. Lage, Größe, Baujahr, Ausstattung, Wohnungsanzahl) gegeben sein. Als Vergleichsobjekte eignen sich daher hauptsächlich Eigentumswohnungen aus einem Haus oder Verkäufe von Reihenhäusern aus „einer Reihenhauserie“.

Der Gutachterausschuss hat jedoch sogenannte Vergleichsfaktoren ermittelt. Dabei werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugsgröße (bei Eigentumswohnungen meist €/m² Wohnfläche) bezogen. Die Wertermittlung kann dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt werden. Beim Vergleichsfaktorenverfahren werden die Vergleichsfaktoren durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums angepasst.

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

Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist u.a. für die Wertermittlung von Wohnungseigentum geeignet. Der Wert des gesamten (untrennbaren) Wohnungseigentums (Miteigentumsanteil und Sondereigentum) wird am besten durch die Miete widergespiegelt. Ein großer Teil der Eigentumswohnungen werden als Anlageobjekte gehalten und sind vermietet. Außerdem haben Eigentumswohnungen in vielen Eigenschaften den Charakter einer Mietwohnung. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden häufig bei Eigennutzern auf der Basis einer "ersparten Miete" getroffen.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, dem Bodenwert, der Restnutzungsdauer und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

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 Vergleichsverfahren 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 Werteinfluss beimisst, sachgemäß zu berücksichtigen.

Für die Wertermittlung von Wohnungseigentum ist das Sachwertverfahren nur begrenzt geeignet. Es ist meist nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.

Fazit:

Aus den Ausführungen ergibt sich, dass das Wohnungseigentum am sinnvollsten mit dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Die Vergleichsfaktoren und Immobilienrichtwerte bieten sich im vorliegenden Fall, wie erläutert, zur Kontrolle der Größenordnung - als sogenannte Plausibilitätskontrolle - des Ertragswerts an.

Nachfolgend wird der denkmalgeprägte Verkehrswert ermittelt.

8.2 Bodenwertermittlung

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

8.2.1 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. 612

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2023: 530,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47829
Gemarkung	= Uerdingen
Ortsteil	= Uerdingen
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschoßflächenzahl	= 1,3

8.2.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47829
Gemarkung	= Uerdingen
Ortsteil	= Uerdingen
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschoßflächenzahl (ca.)	= 1,2 ¹
Bewertungsstichtag	= 25.01.2024

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

Lage

Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist gegenüber dem durchschnittlichen Bodenrichtwertbereich besser. Zwar begrenzt die Bodenrichtwertzone die Lage am Rhein, jedoch liegen innerhalb der Zone auch viele Objekte, die nicht in der „ersten Reihe“ mit Rheinblick liegen. Sachverständig wird dieser Umstand mit einem Zuschlag von 10 % auf dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist geringfügig geringer ausgenutzt als das Bodenrichtwertgrundstück. Der Gutachterausschuss konnte bei seinen Auswertungen keine eindeutige Abhängigkeit der Bodenrichtwerte vom Maß der baulichen Nutzung belegen. Im vorliegenden Bewertungsfall würde es als falsch eingestuft, aufgrund der geringfügig geringeren Grundstücksausnutzung den Bodenrichtwert zu reduzieren. Somit wird dem Umstand keine wertrelevante Auswirkung zugemessen.

¹ Überschlägig ermittelt



Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2023) bis zum Wertermittlungsstichtag (25.01.2024) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$1.335 \text{ m}^2 * 530,-- \text{ €/m}^2 * 1,1 = 778.305,00 \text{ €}$$

8.2.3 Belastungen

Baulasten

Für das Bewertungsobjekt ist keine Baulast 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 2.10).

Lfd. Nummer der Eintragung 5:
„Zwangsversteigerung“

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

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 778.305,00 €

Zu-/ und Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte sind nicht anzubringen. Für den Miteigentumsanteil ergibt sich:

$$5.129 / 100.000 * 778.305,00 \text{ €} = 39.919,26 \text{ €} = \text{rd. } \underline{\underline{39.900,-- \text{ €}}}$$

8.3 Ertragswertermittlung

Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener, besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.



8.3.1 Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen erzielbaren Erträge; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind (§ 31 (2) 1. Satz ImmoWertV).

Der zugrundeliegende Mietwert entspricht heute der sogenannten Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne umlagefähige Bewirtschaftungskosten.

Quellen hierfür können sein: Mietspiegel, Mietdatenbank, Vergleichsmieten, Mietensammlung u.a.

Rohertrag des Bewertungsobjekts

Die ortsübliche Miete für das Bewertungsobjekt beträgt nach dem Mietspiegel für die Stadt Krefeld, Stand: 08.2023 (aktueller Stand):

- Wohnlage A
(Wohnlage A ist u.a. überdurchschnittlich begehrte Lage)
- Fiktives Baujahr nach Vollmodernisierung 1981 - 10 = 1971
- Zuschlag wegen Appartement
- Zuschlag wegen Aufzug

Die ortsübliche Miete gemäß Mietspiegel ergibt sich mit folgenden Ansätzen: mittlerer Mietzins für die Wohnlage A und die Baualtersklasse 1970 bis 1976 = 7,80 €/m², einem Zuschlag für Appartement von 20 % und einem Zuschlag für den vorhandenen Aufzug in Höhe von 0,30 €/m² zu

rd. 9,65 €/m²

Ein Vergleich der ortsüblichen Miete mit einer tatsächlichen Miete ist nicht möglich, da das Appartement eigengenutzt wird.

8.3.2 Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 (1) ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 32 (1) ImmoWertV).

Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die Modellansätze der ImmoWertV, aktualisiert und ergänzt durch das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW. Es erfolgt eine jährliche Wertanpassung nach ImmoWertV, Anlage 3 Nummer III.



Bei der Bewertung müssen aufgrund der Systemkonformität diese Ansätze verwendet werden, die keine tatsächlichen oder durchschnittlichen Werte, sondern Modellgrößen sind.

Im vorliegenden Fall werden die Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes angesetzt. Aufgrund der Denkmaleigenschaft und den objektspezifischen Eigenschaften wird in dieser Wertermittlung von einem Mehraufwand für die Instandhaltung von ca. 35 % gegenüber Objekten ohne Denkmalschutz ausgegangen:

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:

1. Verwaltungskosten

421 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
----------	------------------------------

2. Instandhaltungskosten

18,25 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
------------	---

3. Mietausfallwagnis

2 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----	--

Bei den Betriebskosten wird davon ausgegangen, dass sie auf die Mieter umgelegt werden.

Die Bewirtschaftungskosten betragen somit

rd. 1.525,-- €/p.a.

und liegen damit bei rd. 25 % des Rohertrags.

8.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 (1 und 2) ImmoWertV).

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Gutachterausschuss der Stadt Krefeld hat im Grundstücksmarktbericht 2023 für selbstgenutztes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,9 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,4 % und für vermietetes Wohnungseigentum in Höhe von 2,6 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,7 % veröffentlicht.



Gemäß § 33 ImmoWertV ist der zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes der vom Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Einerseits wäre es aufgrund der Attraktivität der Immobilie und der damit verbundenen Nachfrage sachgerecht von einem niedrigeren Liegenschaftszinssatz auszugehen, was im Ergebnis zu einem höheren Wert führt.

Andererseits sind u.a. längere Restnutzungsdauern und höhere Mieten mit Zuschlägen auf den Liegenschaftszinssatz zu berücksichtigen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass eine rückläufige Entwicklung des Immobilienmarktes gegenüber dem Stand bei der Erstellung des Grundstücksmarktberichts vorliegt.

Daher wird es als sachgerecht angesehen, den im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssatz im Rahmen der Standardabweichung zu erhöhen.

Der Sachverständige hält einen Ansatz von

2,5 %

für angemessen.

8.3.4 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 Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassenen Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes 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.

Denkmalgeschützte Objekte sind dauerhaft zu erhalten (Erhaltungsgebot), sodass ihre „fiktive“ Restnutzungsdauer sich nicht verkürzt und daher dauerhaft mit **100 Jahren** angenommen wird.

Aufgrund der Denkmaleigenschaft und den objektspezifischen Eigenschaften ist daher bei den Bewirtschaftungskosten der Mehraufwand für die Instandhaltung gegenüber Objekten erhöht angesetzt worden.



8.3.5 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 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.

- Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete

Die im Ertragswertverfahren in Ansatz gebrachten Bewertungsdaten sind bei üblicherweise fremdgenutzten Grundstücken bezogen auf am Wertermittlungstichtag zu ortsüblichen Mieten vermietete bzw. vermietbare Grundstücke.

Ein von dieser üblichen Vermietungssituation abweichender Zustand stellt ein besonderes objektspezifisches Merkmal dar und wird in der Ertragswertermittlung i.d.R. zusätzlich berücksichtigt.

Dies insbesondere auch deshalb, da aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen bestehende Minder- bzw. Mehrmieten als rechtliche Gegebenheiten gegen jedermann (also auch Nachfolgeeigentümer) wirken.

Zu den Mietbesonderheiten zählen insbesondere Minder- oder Mehrmieten, Leerstand, Wohnungs- und Nutzungsrechte, gesetzliche Mietbindungen (z.B. beim öffentlich geförderten Wohnungsbau) und vermietete Eigennutzungsobjekte.

- Mehr- oder Mindermieten

Die Wertbeeinflussung aufgrund bestehender Minder- bzw. Mehrmieten kann in der Wertermittlung

- als Differenz der Barwerte der tatsächlichen und der ortsüblichen Miete bezogen auf den Wertermittlungstichtag;
- als Summe der auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten zukünftigen Mietdifferenz oder
- bedingt auch als pauschale Schätzung

über den Zeitraum der Mietbindung (i.d.R. Laufzeit des Mietvertrags) berücksichtigt werden.



Bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen muss unterschieden werden, ob sie das Sondereigentum oder das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.

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 Bauschadensachverständige 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 weder am gemeinschaftlichen noch am Sondereigentum wesentliche Bauschäden, Baumängel oder ein Instandhaltungsstau bis auf die noch nicht abgeschlossenen Maßnahmen sichtbar waren.

Jedoch ist es am Wohnungseigentum erforderlich, um einen Zustand entsprechend der Genehmigungslage und der Teilungserklärung wieder herzustellen, den Durchbruch von der benachbarten Wohnung fachgerecht wieder verschließen zu lassen und den ehemaligen Zugang vom Treppenhaus zur Wohneinheit Nr. 11 wieder zu öffnen und eine Wohnungseingangstüre einbauen zu lassen.

Dieser Sachverhalt wird im Rahmen der Wertermittlung mit einem Betrag von 5.000,-€ berücksichtigt.

Sonderumlage / Übliche Erhaltungsrücklage

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ist zum Stichtag 05.02.2024 keine Erhaltungsrücklage mehr vorhanden. Die Erhaltungsrücklage und Sonderumlagen sind in die in jüngster Zeit durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen eingeflossen.

Eine weitere Sonderumlage in Höhe von 50.000,-€ ist zum 31.01.2024 beschlossen worden. Die Verteilung erfolgt nach Miteigentumsanteilen.

In die Wertermittlung wird für den zum Stichtag zu zahlenden Anteil an der Sonderumlage und den fehlenden Betrag zu einer üblichen Erhaltungsrücklage, die gegenwärtig „null“ beträgt, ein Betrag von 5.000,-€ eingestellt.



8.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Mieteinheit	Mietfläche [m ²]	marktübliche Netto-Kalt-Miete €/m ²	p.m.	p.a.
Wohnung	53,6	9,65	517,24 €	6.206,88 €
jährlicher marktüblicher Rohertrag				6.206,88 €
Bewirtschaftungskosten				- 1.525,00 €
Jährlicher Reinertrag				= 4.681,88 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (2,5 % von 39.919,26 €)				- 997,98 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				= 3.683,90 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 2,5 %, 100 J.)				x 36,61
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				= 134.867,52 €
Bodenwert				+ 39.919,52 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 174.787,04 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
• Wohnungseingangstür				- 5.000,00 €
• Anteil Sonderumlage und fehlende Erhaltungsrücklage				- <u>5.000,00 €</u>
Ertragswert der Wohnung				<u>rd. 164.800,-- €</u>

8.4 Plausibilitätsprüfungen

Die Plausibilitätsprüfungen sollen die ermittelten Werte stützen.

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

Die Angaben sind differenziert nach Baujahren und Wohnlagen.

Entsprechend den Kriterien des Bewertungsobjektes beträgt der Median für eine gute Wohnlage 2.239,-- €/m² mit einer Standardabweichung von +/- 623,-- €/m² und dem maximalen Wert von 3.463,-- €/m² Wohnfläche.

Der ermittelte Ertragswert hat einen €/m² Wert, unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von 10.000,--€, von 3.260,95 €/m².

Dieser Wert liegt in dem im Grundstücksmarktbericht aufgezeigten Wertebereich.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss sogenannte Immobilienrichtwerte aus tatsächlichen Kaufpreisen für Eigentumswohnung mittels multipler 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.

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren, die den zugehörigen Miteigentumsanteil an Grund und Boden einschließen.

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

Der Vergleichswert mit Hilfe des Immobilienrichtwerte ergibt sich für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften zu ca. 3.010,-- €/m² mit einem Standardfehler von +/- 366,--€/m².

Dieser Wert liegt auch in der Größenordnung des Wertes des Ertragswertverfahrens.

Die Plausibilisierungsprüfungen stützt somit das Ergebnis des Ertragswertverfahrens.

8.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB folgendermaßen definiert:

"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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt worden. Bei der Kaufpreisbildung steht der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund.

Zusätzlich wurden zur Unterstützung des Ertragswertes Plausibilitätsprüfungen durchgeführt.

Die Plausibilitätskontrollen stützen das Ergebnis.

Der Sachverständige setzt den gerundeten Ertragswert als Verkehrswert fest.



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für den **5.129/100.000 Miteigentumsanteil** an dem u.a. mit der **Uerdinger Burg** bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung** im **2. Obergeschoss rechts** im Burggebäude und einem **Abstellraum** im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nummer 11** bezeichnet,

in **47829 Krefeld, Burgstraße 15**

Grundstück: Gemarkung Uerdingen, Flur 46, Flurstück 312, groß 1.335 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Uerdingen, Blatt 2781

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2024 mit

165.000,-- €

in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend EURO

geschätzt.

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 07.02.2024

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.



9. 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: Dezember 2023, 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] Krefelder Grundstücksmarktbericht 2023

Stichtag: 01.01.2023

[14] Krefelder Grundstücksmarktbericht 2023 / Halbjahresbericht

Berichtszeitraum: 01.01.2023 bis 30.06.2023

[15] Mietrichtspiegel Stadt Krefeld

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

u.a.

10. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskarte	1 Seite
Anlage 3: Auszug / Grundbuch	2 Seiten
Anlage 4: Altlastenverdachtskataster	1 Seite
Anlage 5: Anliegerbescheinigungen	2 Seiten
Anlage 6: Baulastenauskunft	1 Seite
Anlage 7: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 8: Grundriss / Aufteilung	1 Seite
Anlage 9: Fotos	4 Seiten