



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: 16.11.2023

Az.: G 0821-2023

Gericht: 420 K 7/23

GUTACHTEN

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

für den **329,30/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an dem **Ladenlokal** im **Erdgeschoss** mit **Kellerraum**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**,

in **47799 Krefeld, Bleichpfad 30**



Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 34, Flurstück 32, groß 203 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 24353

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 09.11.2023 ermittelt mit:

45.000,-- 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.



Inhaltsverzeichnis		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	5
2.4	Eigentümer	6
2.5	Mieter	6
2.6	WEG - Verwalter	6
2.7	Ortsbesichtigung	6
2.8	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	6
2.9	Kataster	6
2.10	Grundbuch	7
3.	Grundstücksbeschreibung.....	7
3.1	Umgebung	7
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	8
3.3	Gestalt, Form und Untergrund	8
3.4	Erschließungszustand	9
3.5	Rechte und Belastungen	9
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand	10
4.	Gebäudebestand.....	11
4.1	Gebäudebeschreibung	11
4.2	Gebäudedaten	11
4.3	Ausführung und Ausstattung	11
4.4	Dach	12
4.5	Besondere Bauteile	12
4.6	Außenanlagen	12
4.7	Zustand	12
5.	Beschreibung des Teileigentums.....	13
5.1	Grundrissgestaltung	13
5.2	Innenansichten	13
5.3	Haustechnik	14
5.4	Sonstiges	15
5.5	Zubehör	15



5.6	Allgemeinbeurteilung	15
6.	Mietverhältnis.....	16
7.	Flächenangaben.....	16
7.1	Nutzfläche	16
7.2	Parkplatzflächen	16
8.	Verkehrswertermittlung.....	17
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
8.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	18
8.2.1	Bodenrichtwert	18
8.2.2	Bodenwert	19
8.2.3	Belastungen	20
8.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	20
8.3.1	Rohertrag	21
8.3.2	Reinertrag	21
8.3.3	Liegenschaftszins	22
8.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
8.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
8.3.6	Ertragswert	26
8.4	Plausibilitätsprüfung	27
8.5	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	27
9.	Literaturverzeichnis.....	29
10.	Verzeichnis der Anlagen.....	30

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

- Grundbuchauszug (beglaubigt) vom 12.06.2023
- Teilungserklärung vom 31.05.1999
- Bauakteneinsicht vom 23.08.2023
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.05.1999
- Liegenschaftskarte vom 24.08.2023
- Altlasten (Auskunft) vom 25.08.2023
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 14.11.2023
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 14.11.2023
- Baulasten (Auskunft) vom 25.08.2023
- Anliegerbescheinigungen vom 29.08.2023 / 06.09.2023
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 29.08.2023
- Verwalter (Auskunft) 11.09.2023
- WEG-Protokolle vom 10.08.2023 / 22.07.2022 / 28.09.2021
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	<p>Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteiltes Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 1 Ladenlokal und 3 Wohnungen, wovon das Ladenlokal Nr. 1 gemäß Aufteilungsplan Gegenstand der Wertermittlung ist.</p> <p>Sondernutzungsrecht an Innenhof.</p> <p>Das zu bewertende Ladenlokal ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet und <u>wird ohne entsprechende Genehmigung als Wohnung genutzt.</u></p>
Ortstermin	09.11.2023
Wertermittlungsstichtag	09.11.2023
Baujahr	1955 Wiederaufbau / 1978 Aufstockung
Fläche (rd.)	145 m ² Nutzfläche
Grundstücksgröße	203 m ² (1.000 / 1.000)
Bodenwert (rd.)	35.400,-- € (Anteil i. H. v. 329,30 / 1.000)
Mietansätze	6,00 € / m ² / Ladenlokal mit Schaufenster 2,00 € / m ² / Nebenflächen (u.a. Lager)
Rohertrag (marktüblich, rd.)	7.100,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	2.050,-- €
Liegenschaftszinssatz	7,5 %
Restnutzungsdauer	29 Jahre
Ertragswert (rd.)	45.800,-- €
Verkehrswert (Marktwert)	45.000,-- €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 21.08.2023).

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, Aufteilungsplan und Beschlusssammlung.

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 wörtliche wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Ob und eventuell wie lange – die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW 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
- 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 einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Es wurde im Jahr 1955 nach Kriegseinwirkungen wieder aufgebaut. Der erste relevante Bauabschnitt war die Errichtung des Erdgeschosses des Vorderhauses. Der rückwärtige Anbau war bereits ca. im Jahr 1951 wieder hergestellt worden. Im Jahr 1977/1978 wurde die Immobilie aufgestockt.



Aus der Bauakte geht hervor, dass das Erdgeschoss immer gewerblich genutzt worden ist, so zum Beispiel als Polster- und Dekorationswerkstatt.

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 1999 gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in drei Wohnungseigentume und ein Teileigentum aufgeteilt.

Das zu bewertende Teileigentum (Ladenlokal) ist vermietet und wird seit ca. 3 Jahren von einer neunköpfigen Familie als Wohnung genutzt.

2.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.5 Mieter

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.6 WEG-Verwalter

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.7 Ortsbesichtigung

Es konnte die komplette Wohnung „im Schnelldurchgang“ am 09.11.2023 von dem Sachverständigen unter Anwesenheit der Mieterin besichtigt werden.

Weiterhin waren die Zwangsverwalterin und ein Vertreter der WEG-Verwaltung anwesend.

Vom Gemeinschaftseigentum wurde das Treppenhaus bis zum Eingang des Ladenlokals und der Kellerbereich 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 09.11.2023 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (09.11.2023).

2.9 Kataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Krefeld	34	32	Gebäude- und Freifläche, Bleichpfad 30	203 m ²

(vgl. Anlage 2)



2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Krefeld Blatt 24353

Teileigentumsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

(beglaubigter Auszug vom 12.06.2023)

329,30/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Krefeld, Flur 34, Flurstück 32, Gebäude- und Freifläche, Bleichpfad 30, groß 203 m², verbunden mit Sondereigentum an dem Ladenlokal im Erdgeschoss mit Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 24353, 24354, 24355 und 24356 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

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

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 31. Mai 1999 - UR.Nr. 958/99 Notar Siebels, Meerbusch - Bezug genommen.

Eingetragen unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 3765 bei Anlegung dieses Blattes am 21. Juni 1999.

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 7/23).

Eingetragen am 12.06.2023.

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

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nordöstlich des Zentrums von Krefeld im Ortsteil Cracau (vgl. <u>Anlage 1</u>). Das Zentrum von Krefeld ist ca. 500 m entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
Verkehrsanbindung:	Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Krefeld-Zentrum (BAB 57, ca. 4 km entfernt). Bus- und Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe, Bahnhof ca. 1,5 km.
Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	Die Gegend ist von gewerblicher Bebauung und Wohnbebauung geprägt. Schräg gegenüber befindet sich ein Hochhauskomplex.
Immissionen:	Der Bleichpfad hat ein sehr hohes Verkehrsaufkommen. Es treten nicht unerhebliche Immissionen auf.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine einfache, immissionsbelastete Lage in Krefeld mit guter Verkehrsanbindung.

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

Straßenfront:	ca. 8,5 m
mittlere Tiefe:	ca. 24,0 m
Grundstücksgröße:	203 m ²
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig
Grenzverhältnisse:	Mehrseitige Grenzbebauung
Topographische Lage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 25.08.2023 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld 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:	Die Straße „Bleichpfad“ ist eine öffentliche, innerörtliche Straße. Das Bewertungsobjekt grenzt direkt an die Straße an.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, im Bereich des Bewertungsobjektes fünf Fahrspuren, beidseitige Gehwege, nur sehr eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum in der Umgebung.
Verkehrsdichte:	Sehr hoch
Höhenlage zur Straße:	Normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	<p>Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Stadt- und Verkehrsplanung - vom 29.08.2023 kommt für das Bewertungsobjekt nach BauGB kein Erschließungsbeitrag mehr zur Erhebung.</p> <p>Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 06.09.2023 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser ebenfalls nicht mehr zur Erhebung kommt (vgl. <u>Anlage 5</u>).</p>

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	<p>In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind.</p> <p>Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</p>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Bauaufsicht - vom 25.08.2023 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast 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 der Stadt Krefeld (Stand: 01/2022) vom 14.11.2023 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Mit Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen - vom 29.08.2023 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht im Bestand geführt wird und somit von keiner sozialen Bindung auszugehen ist (vgl. Anlage 7).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportal „geoportal“ vom 14.11.2023 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes gemischte Baufläche (MI) dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportal „geoportal“ vom 14.11.2023 liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich eines seit dem 27.02.1956 rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Auf dem Bebauungsplan ist vermerkt, dass „An der Rechtswirksamkeit dieses Planes erhebliche Bedenken bestehen. Bis zur abschließenden Klärung dieser Rechtsfrage wird bei konkreten Vorhaben (Bauvoranfragen, Bauanträgen) über die Anwendung der maßgeblichen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage im Einzelfall die Entscheidung durch FB 61 – Bauaufsicht – vorbereitet.“

Gemäß Auskunft der Stadt Krefeld wurde dieser Sachverhalt durch Formfehler im Bebauungsplanverfahren verursacht.

Entwicklungsstufe (Grundstücksgüte):

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 oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus <ul style="list-style-type: none">- Vorderhaus 3 ½ - geschossig- Anbau 1 - geschossig- 1 Ladenlokal- 3 Wohnungen- Dachgeschoss ausgebaut- unterkellert
Baujahr:	1955 Wiederaufbau / 1978 Aufstockung
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	Gemäß Beschlussammlung der WEG-Verwaltung und nach Augenschein wurden keine relevanten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die die Restnutzungsdauer signifikant verlängert hätten. In den letzten Jahren wurden nur die notwendigsten Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt.
Energieausweis:	Von der WEG-Verwaltung wurde eine Kopie eines Energieausweises vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 159,2 kWh/(m ² *a). Der Kennwert liegt im Bereich, der für energetisch nicht wesentlich modernisierte Mehrfamilienhäuser typisch ist“.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Vorderseite heller Klinker; Rückseite und Anbau Zementputz, tlw. mit Anstrich



Innenwände:	Tlw. Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppenhaus:	Massive Treppe über die Etagen, Natursteinbelag, Metallgeländer, Kunststoffhandlauf
Fußböden:	Keller: ohne Belag Hausflur: Naturstein
Eingangstür:	Hauseingang: Leichtmetallrahmentür mit großflächigen Lichtausschnitten; Briefkasten-, Klingel- und Sprechanlage im seitlichen, feststehenden Element integriert; zum Ladenlokal: Holzeingangstür vom Treppenhaus aus

4.4 Dach

Dach:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dunkle Ziegel
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech

4.5 Besondere Bauteile

Für diese Wertermittlung keine relevanten Bauteile

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Telefon- Kabelanschluss;
Hoffläche betonierte;
keine Grünflächen

4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsstau: (von außen erkennbar):	Das Wohn- und Geschäftshaus ist insgesamt in einem vernachlässigten Zustand. Es ist deutlich erkennbar, dass in den letzten Jahren, ggf. Jahrzehnten, keine relevanten Maßnahmen an der Immobilie ausgeführt worden sind. Es stehen mehrere Maßnahmen z.B. an der Fassade, an den Fensteranlagen und im Treppenhaus an.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine wirtschaftlichen Wertminderungen, die nicht baujahrstypisch wären.



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. Beschreibung des Teileigentums

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.

Die genehmigte Nutzung als Ladenlokal wird nicht praktiziert. Das Ladenlokal wird bereits seit ca. 3 Jahren als Wohnung genutzt.

Raumaufteilung: Diele, „Bad“, WC, Ladenfläche, Lagerfläche, Büro, zwei Kellerräume (vgl. Anlage 8)

Abgeschlossenheit: Das Ladenlokal ist in sich abgeschlossen.

Nutzfläche: Die Nutzfläche beträgt insgesamt rd. 145 qm, davon entfallen rd. 75 m² auf die vordere Ladenfläche und der Rest auf rückwärtige Nebenflächen.

Zweckmäßigkeit: Unvorteilhaft ist der Zugang zum Ladenlokal durch die Hauseingangstür und dann durch eine Tür vom Treppenhaus aus. Ursprünglich war, zumindest geplant, ein Zugang direkt von der Straße aus (neben dem großen Schaufenster).

5.2 Innenansichten

Innenwände: Tlw. Anstrich, tlw. Raufaser mit Anstrich, tlw. Tapete

Fußböden: Überwiegend PVC, Laminat und Teppich

Anmerkung: *Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass Bodenbeläge (u.a. ggf. Flex-Platten) und deren Kleber schadstoffbelastet sind. In diesem Fall ist bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.*

Deckenflächen: Putz mit Anstrich

Türen: Braune Holztüren



Fenster:	Schaufenster mit Holzrahmen und einfacher, alter Isolierverglasung (zugeklebt), ansonsten Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung (auch teilweise zugeklebt), keine Rollläden
Besondere Einrichtungen:	Keine
Bauschäden, Baumängel und: Instandhaltungsstau:	Es sind zahlreiche Mängel vorhanden. Exemplarisch sind folgende, gravierende Missstände aufgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Schaufensterscheibe alt und defekt• Schimmel an vielen Stellen in den Räumlichkeiten (z.B. im Bad, in der Diele, in den wohnbaulich genutzten Räumlichkeiten)• Laminat mit vielen Fehlstellen• Fenstergriff an Ausgang zum Innenhof defekt• Steckdosen tlw. provisorisch befestigt• Beschädigte Tür (Innenseite) Büro• Im Innenhof liegen vielen Gegenstände rum• und Vieles mehr
Unterhaltungszustand:	Schlecht

5.3 Haustechnik

Heizung:	Zentrale Gasheizung (konnte nicht in Augenschein genommen werden); Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizungsanlage
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung, mäßiger Zustand
Sanitäre Installation:	WC: Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken mit kaltem Wasser, grüne Ornamentbodenfliesen, braun-melierte Wandfliesen, beige Sanitäreinrichtungsgegenstände; alte, einfache Qualität „Bad“: Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Dusche mit Vorhang, grüne Mosaikbodenfliesen, braun-melierte Wandfliesen, beige Sanitäreinrichtungsgegenstände; alte, einfache Qualität, kein Waschbecken
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
Innenhof:	Es besteht für das zu bewertende Teileigentum das ausschließliche Recht zur Nutzung des gesamten unbebauten Grundstücksteils (Innenhof).
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 nordöstlich des Zentrums von Krefeld im Ortsteil Cracau in einer einfachen, immissionsbelasteten zentralen Lage.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist insgesamt in einem vernachlässigten Zustand. Es ist deutlich erkennbar, dass in den letzten Jahren, ggf. Jahrzehnten, keine relevanten Maßnahmen an der Immobilie ausgeführt worden sind.

Das zu bewertende Teileigentum (Ladenlokal) ist vermietet und wird seit ca. 3 Jahren von einer neunköpfigen Familie als Wohnung genutzt. Diese Nutzung entspricht weder der baurechtlichen Genehmigungslage noch der Teilungserklärung.

Die übrigen Eigentümer der WEG-Gemeinschaft haben sich bereits gegen eine Umwandlung des Teileigentums in Wohnungseigentum ausgesprochen.

Das von einer neunköpfigen Familie bewohnte Bewertungsobjekt ist in einem schlechten Zustand. Wegen der Details wird auf die Ausführungen im Kapitel 5.2 Bezug genommen. Der Schimmelbefall in den Räumlichkeiten, der gemäß der Mieterin ca. 1 Jahr nach Einzug aufgetreten ist, basiert vermutlich teilweise auf einen zwischenzeitlich behobenen Wasserschaden, ungenügender Abdichtung der Dusche und dem Benutzerverhalten.

Gemäß Teilungserklärung ist dem Teileigentum das alleinige Sondernutzungsrecht am Innenhof zugeordnet worden.



Die Erhaltungsrücklage zum 01.08.2023 betrug 8.000,--€. Gemäß Auskunft des beim Ortstermin anwesenden Vertreters der WEG-Verwaltung ist die Eigentümergemeinschaft zum Wertermittlungsstichtag so gut wie „insolvent“.

Gemäß Wirtschaftsplan beträgt das Hausgeld einschließlich Heizkosten für das Bewertungsobjekt für das Wirtschaftsjahr 2024: 736,35 €/Monat plus monatlicher Erhaltungsrücklage von 137,21 €.

In dem Wohn- und Geschäftshaus steht mindestens eine Wohneinheit - bereits längere Zeit - zum Verkauf.

Ungünstig für das Bewertungsobjekt sind bei einer genehmigungskonformen Nutzung als Ladenlokal u.a. die fehlenden Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld, der fehlende direkte Zugang vom öffentlichen Straßenraum aus - Zugang ist nur durch das Treppenhaus möglich - und die unverhältnismäßig großen rückwärtigen Flächen, die im Grundrissplan als Lager gekennzeichnet sind, im Verhältnis zur Verkaufsfläche.

Die Vermarktungsmöglichkeit wird als erschwert und unterdurchschnittlich eingestuft.

6. Mietverhältnis

Der Mietvertrag wurde weder der Zwangsverwalterin noch dem Sachverständigen vorgelegt.

7. Flächenangaben

7.1 Nutzfläche

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

<u>Lage</u>	<u>Nutzfläche</u>
EG	145 m ²

7.2 Parkplatzflächen

Auf dem Bewertungsgrundstück besteht keine Parkmöglichkeit. Im öffentlichen Straßenraum sind in der direkten Umgebung des Bewertungsobjektes fast keine Parkmöglichkeiten gegeben.



8. Verkehrswertermittlung

für den **329,30/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an dem **Ladenlokal** im **Erdgeschoss** mit **Kellerraum**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**,

in **47799 Krefeld, Bleichpfad 30**

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 34, Flurstück 32, groß 203 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 24353

zum Wertermittlungsstichtag: 09.11.2023

Die dem Teileigentum zugeordneten Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum entsprechen ungefähr der anteiligen Wertigkeit des Teileigentums 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 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.

Geeignete direkte Vergleichspreise liegen nicht vor.

Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist u.a. für die Wertermittlung von Teileigentum geeignet. Der Wert des gesamten (untrennbaren) Teileigentums (Miteigentumsanteil und Sondereigentum) wird am besten durch die Miete widergespiegelt. Ein großer Teil der Ladenlokale werden als Anlageobjekte gehalten und sind vermietet. Kaufentscheidungen hinsichtlich eines Teileigentums 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 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.

Für die Wertermittlung von Teileigentum 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 Teileigentum am sinnvollsten mit dem Ertragswertverfahren bewertet wird.

Auf die tatsächliche Nutzung als Wohnung wird nicht abgestellt, da diese nicht der Genehmigungslage entspricht und zumindest - losgelöst von den baurechtlichen Themen - in Hinblick auf die fehlende Zustimmung der übrigen Eigentümer der WEG-Gemeinschaft zur Änderung der Teilungserklärung nicht genehmigungsfähig ist.

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. 670

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

Das Richtwertgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47798
Gemarkung	= Krefeld
Ortsteil	= Stadtmitte
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= gemischte Baufläche
Bemerkung	= Die BRW der Innenstadt orientieren sich an der Wertigkeit der Geschäftslage

8.2.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47798
Gemarkung	= Krefeld
Ortsteil	= Cracau
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= gemischte Baufläche
Bewertungsstichtag	= 09.11.2023

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

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück ist nicht unerheblichen Immissionen ausgesetzt. Da diese Immissionsbelastung für die Richtwertzone typisch ist, ist sie somit bereits im Bodenrichtwert eingepreist und muss und darf nicht zusätzlich nochmals berücksichtigt werden.

Geschäftslage

In dem Straßenabschnitt, in dem sich das zu bewertenden Teileigentum befindet, sind keine hochwertigen Nutzungen vorhanden und möglich. Daher ist kein Zuschlag an den Bodenrichtwert anzubringen.



Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2023) bis zum Wertermittlungsstichtag (09.11.2023) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$203 \text{ m}^2 * 530,-- \text{ €/m}^2 = 107.590,-- \text{ €}$$

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 3:
„Zwangsversteigerung“

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

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 107.590,-- €

Für den Miteigentumsanteil ergibt sich:

$$329,30 / 1.000 * 107.590,--\text{€} = 35.429,39 \text{ €} = \text{rd. } \underline{\underline{35.400,-- \text{ €}}}$$

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 gewerblichen Mietspiegel 2023 für die Stadt Krefeld:

Einzelhandel: Nebenlage 6,00 bis 10,00 €/m² für die Hauptnutzfläche

Für die ca. 75 m² große Ladenfläche, vorderer Raum mit Schaufenster, wird nachfolgend aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften und dem überdurchschnittlich hohen Hausgeld, von einer Miete in Höhe von

6,00 €/m²

ausgegangen.

Für die restlichen Flächen, die überwiegend als Lagerflächen genutzt werden können, und in der vorliegenden Größe nicht für eine durchschnittliche Ladennutzung erforderlich sind, wird ein Ansatz in Höhe von

2,00 €/m²

gewählt.

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.

Die Modellwerte sind für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 anzuwenden.



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

1. Verwaltungskosten

421 Euro	jährlich je Eigentumseigentum / Teileigentum
----------	--

2. Instandhaltungskosten

13,50 Euro	jährlich je Quadratmeter Nutzfläche für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen
4,05 Euro	für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager

3. Mietausfallwagnis

5 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags
-----	--

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

Die Bewirtschaftungskosten betragen mit den Modellansätzen der ImmoWertV

rd. 2.050,-- €/p.a.

und liegen damit bei rd. 29 % 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, ebenso wie der Gutachterausschuss Morsers aufgrund einer zu geringen Anzahl von Kauffällen keinen Liegenschaftszinssatz für gewerbliche Nutzungen ermittelt.

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Duisburg ist für gewerbliche Nutzungen ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 5,8 % mit einer Standardabweichung von +/- 3,0 % 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.



Aufgrund u.a. der ungünstigen Lage, dem erhöhten wirtschaftlichen Risiko, der relativ schlechten Vermietbarkeit und der weiteren ungünstigen objektspezifischen Eigenschaften wird ein Ansatz von

7,5 %

für angemessen eingestuft.

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 Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassenen Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

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

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus) wurde ca. im Jahr 1955 im Erdgeschossbereich wieder aufgebaut und im Jahr 1978 wurden die übrigen Geschosse aufgestockt.

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern mit Mischnutzung beträgt 80 Jahre.

Mit einem Gewicht von $\frac{1}{4}$ vom Baujahr des Erdgeschosses und $\frac{3}{4}$ vom Baujahr für die Obergeschosse und das Dachgeschoss ergibt sich das gewichtete Baujahr zu 1972. Dem rückwärtigen Anbau wird dasselbe fiktive Baujahr zugeordnet.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag eine Restnutzungsdauer von $1972 + 80 - 2023 =$

29 Jahre

unterstellt.

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 Bau Schadenssachverständige gefragt) und eine solche Analyse den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfangs 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 Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum erforderlich sind und gemäß Auskunft des beim Ortstermin anwesenden Vertreters der WEG-Verwaltung die Eigentümergemeinschaft zum Wertermittlungsstichtag so gut wie „insolvent“ ist. Es drohen somit Sonderumlagen, die gegenüber einer wirtschaftlich gesunden Eigentümergemeinschaft nicht anfallen würden. Dieser Sachverhalt wird unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils mit einem Betrag in Höhe von 3.000,-- € angesetzt.

Am Sondereigentum sind ebenfalls Maßnahmen erforderlich (vgl. Ausführungen, Kapitel 5.2). Diese Aufwendungen werden auf rd. 10.000,-- € geschätzt.

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

Leerstandszeit

Das Teileigentum muss saniert werden. Während dieser Zeit steht es auf jeden Fall leer und es werden keine Mieteinnahmen erzielt. Die Zeit der baulichen Maßnahmen kann mit Vermietungsaktivitäten genutzt werden.

Die geschätzte Leerstandszeit (6 Monate) wird als weiterer sonstiger besonderer wertbeeinflussender Umstand in der Wertermittlung berücksichtigt (Berechnung auf Jahresbasis; der Zeitraum 6 Monate wird durch den Faktor 0,5 im Vervielfältiger berücksichtigt).

Geschätzter Mietausfall für das Teileigentum

bis zur Vermietung:

590,-- €/p.M. * 12 Monate = 7.080,-- €

zuzüglich üblicherweise umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

(ca. 25 % der Miete)

590,-- €/p.M. * 0,25 * 12 Monate = + 1.770,00 €
8.850,00 €

Barwert der Zeitrente:

Vervielfältiger (vorschüssig), 0,5 Jahre, 3,5 %

$$V = ((1,035^{0,5}) - 1) / (1,035^{(0,5-1)} * (1,035 - 1)) = 0,5043$$

Korrekturfaktor (monatliche Zahlung), t = 12

$$K = 1 / 1,035 * (1 + (t+1) / 2t * p) = 0,9845$$

Barwert: 8.850,00 € * 0,5043 * 0,9845 = 4.393,88 € = rd. 4.400,-- €



8.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Mieteinheit	Mietfläche [m ²]	marktübliche Netto-Kalt-Miete		
		€/m ²	p.m.	p.a.
Bereich Ladenlokal	75	6,00	450,00 €	5.400,00 €
Bereich Lager u.a.	70	2,00	140,00 €	1.680,00 €

jährlicher marktüblicher Rohertrag				7.080,00 €
Bewirtschaftungskosten				- 2.050,00 €
Jährlicher Reinertrag				= 5.030,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (7,5 % von 35.429,39 €)				- 2.657,20 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				= 2.372,80 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 7,5 %, 29 J.)				x 11,70
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				= 27.761,71 €
Bodenwert				+ 35.429,39 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 63.191,10 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
• drohende Sonderumlage				- 3.000,00 €
• Maßnahmen am Sondereigentum				- 10.000,00 €
• Leerstandszeit				- <u>4.400,00 €</u>
Ertragswert des Teileigentums				<u>rd. 45.800,-- €</u>



8.4 Plausibilitätsprüfung

Die Plausibilitätsprüfung soll den ermittelten Wert stützen.

Es wird der so genannte Rohertragsfaktor ermittelt. Er ist der Quotient aus dem Kaufpreis und dem jährlich nachhaltig erzielbaren Rohertrag (Netto-Kalt-Miete). Der Ertragsfaktor ist geeignet, einen genäherten Ertragswert zu berechnen bzw. einen Verkehrswert größenordnungsmäßig auf Plausibilität zu überprüfen.

Zurückgerechnet ergibt sich aus dem ermittelten Ertragswert folgender Rohertragsvervielfältiger: $(45.791,10 \text{ €} + 17.400,00 \text{ €}) / 7.080,00 \text{ €} = \text{rd. } 9$.

Dieser Mietfaktor liegt unter Berücksichtigung der ungünstigen, spezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes im üblichen Spektrum.

Die Plausibilisierungsprüfung 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.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Teileigentum und nicht um ein Wohnungseigentum handelt. Eine wohnbauliche Nutzung, wie gegenwärtig praktiziert, widerspricht der Genehmigungslage.

Es sei weiterhin 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 unbekannt zusätzliche Maßnahmen augenscheinlich werden und damit zusätzliche Kosten verbunden sein.

Aus den vorgenannten Gründen setzt der Sachverständige den gerundeten Ertragswert als Verkehrswert fest.



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für den **329,30/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an dem **Ladenlokal** im **Erdgeschoss** mit **Kellerraum**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**,

in **47799 Krefeld, Bleichpfad 30**

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 34, Flurstück 32, groß 203 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 24353

wird zum Wertermittlungstichtag 09.11.2023 mit

45.000,-- €

in Worten: fünfundvierzigtausend 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 16.11.2023

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: August 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

[16] Gewerblicher Mietspiegel, Stadt Krefeld

Bearbeitungsstand: 2023, Herausgeber: Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein

u.a.

10. Verzeichnis der Anlagen

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