



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: 14.10.2024

Az.: G 0817-2024

Gericht: 420 K 15/24

GUTACHTEN

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

für das mit einem **sanierungsbedürftigen
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück**

in **47798 Krefeld, Garnstraße 33**



Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 47, Flurstück 217, groß 148 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 6061A

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 17.09.2024 ermittelt mit:

80.000,-- 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	5
2.4 Eigentümer	6
2.5 Mieter	6
2.6 Zwangsverwalter	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	7
3.3 Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge	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. Wohnungsbeschreibung.....	13
5.1 Grundrissgestaltung	13
5.2 Innenansichten	14
5.3 Haustechnik	15
5.4 Sonstiges	16



5.5	Zubehör	16
5.6	Allgemeinbeurteilung	16
6.	Mietverhältnisse.....	17
7.	Verkehrswertermittlung.....	17
7.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
7.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	18
7.2.1	Bodenrichtwert	18
7.2.2	Bodenwert	19
7.2.3	Belastungen	20
7.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	20
7.3.1	Rohertrag	20
7.3.2	Reinertrag	21
7.3.3	Liegenschaftszins	22
7.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
7.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
7.3.6	Ertragswert	28
7.4	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	28
8.	Literaturverzeichnis.....	31
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	32

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 30.04.2024
- Bauakteneinsicht vom 30.08.2024
- Liegenschaftskarte vom 23.08.2024
- Altlasten (Auskunft) vom 10.10.2024
- Starkregengefahrenkarte (Einsicht) vom 17.09.2024
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 17.09.2024
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 17.09.2024
- Baulasten (Auskunft) vom 27.08.2024
- Anliegerbescheinigungen vom 02.09.2024 / 26.08.2024
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 22.08.2024
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Mehrfamilienhaus (Haupthaus mit Flügelausbau) mit insgesamt 5 Wohneinheiten, von denen am Wertermittlungsstichtag nur eine Wohnung bewohnt ist. Es besteht ein nicht unerheblicher Sanierungsbedarf. Beim Ortstermin konnten nicht sämtliche Räumlichkeiten besichtigt werden.
Ortstermin	17.09.2024
Wertermittlungsstichtag	17.09.2024
Baujahr (vor)	1882/1883
Fläche (rd.)	200 m ² Wohnfläche
Grundstücksgröße	148 m ²
Bodenwert (rd.)	62.000,-- €
Mietansatz (nach Sanierung)	8,50 € / m ²
Rohertrag (marktüblich, rd.)	20.400,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	4.900,-- € / rd. 24 %
Liegenschaftszinssatz	4,0 %
Restnutzungsdauer	39 Jahre
Ertragswert (rd.)	79.900,-- €
Verkehrswert (Marktwert)	80.000,-- €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben.

2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

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
- 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 Mehrfamilienwohnhaus bestehend aus einem unterkellerten Haupthaus und einem rückwärtigen Flügelanbau bebaut.

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

Gemäß Unterlagen beim Vermessungs- und Katasteramt ist die Immobilie erstmals im Jahr 1882/1883 erfasst worden. Das Baujahr wird daher kurz davor gewesen sein.

Die vom Bauaktenarchiv der Stadt Krefeld zur Verfügung gestellte elektronische Bauakte enthält nur einen Vorgang über eine straßenseitige Verblendung vom Bürgersteig bis zum Fenstersims / Parterre aus dem Jahr 1984.

Weitere relevante Unterlagen sind nicht in der Akte vorhanden.



2.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

2.5 Mieter

Die Immobilie steht überwiegend seit längerer Zeit leer. Die Miteigentümerin bewohnt mit ihren vier Kindern das 1. Obergeschoss des Haupthauses und einen Teilbereich des Dachgeschosses des Haupthauses.

2.6 Zwangsverwalter

Keiner.

2.7 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 20.08.2024 ordnungsgemäß über den Orts-termin am 17.09.2024 informiert.

Zum Besichtigungstermin erschienen der Betreuer eines Miteigentümers und die in der Immobilie wohnende Miteigentümerin.

Nicht besichtigt werden konnten die Räumlichkeiten im 1. Oberschoss des Flügels, welche vormals von dem Bruder der Miteigentümerin bewohnt wurden.

Der Betreuer hat nach einem ersten Rundgang den Termin verlassen. Anschließend wurden die Räumlichkeiten von dem Sachverständigen detailliert aufgenommen und in einem Teilbereich aufgemessen.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

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

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

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 17.09.2024 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (17.09.2024).

2.9 Kataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Krefeld	47	217	Gebäude- und Freifläche, Garnstraße 33	148 m ²

(vgl. Anlage 2)



2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

(unbeglaubigter Auszug vom 30.04.2024)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Krefeld Blatt 6061A

Bestandsverzeichnis: siehe Katasterangaben

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Keine Eintragungen

Hinweis:

In einem aktuellen Auszug müssten der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen sein.

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 im Zentrum von Krefeld in der Nähe des Hauptbahnhofes und der Fußgängerzone. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar (vgl. <u>Anlage 1</u>).
Verkehrsanbindung:	Öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar (Bus, Straßen- und Eisenbahn). Autobahnanschlüsse sind ebenfalls kurzfristig erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	Beide Straßenseiten der Garnstraße werden überwiegend wohnbaulich genutzt. Die geschlossene Straßenrandbebauung hat überwiegend drei



Geschosse mit Satteldach.

Die Wohnungen werden von vielen unterschiedlichen Nationalitäten genutzt.

Die Leerstandsquote ist nicht unerheblich.

Immissionen: Normale Immissionsbelastung für eine zentrale Lage.

Lagebeurteilung: Es handelt sich um eine einfache, zentrale Wohnlage in Krefeld mit guter Verkehrsanbindung.

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

Straßenfront: ca. 6,9 m

mittlere Tiefe: ca. 21,1 m

Grundstücksgröße: 148 m²

Grundstückszuschnitt: Bis auf die leicht schräg verlaufende, rückwärtige Grundstücksgrenze: fast rechteckig

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Zweiseitige Grenzbebauung des Haupthauses; einseitige Grenzbebauung des Flügelanbaus

Topographische Lage: Eben

Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme

Altlasten: Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 10.10.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst (vgl. Anlage 4).

Niederschläge: Gemäß Einsicht in die aktuelle Starkregengefahrenkarte der Stadt Krefeld vom 17.09.2024 liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der bei einer Simulation eines intensiven Starkregen vermutlich nicht überschwemmt werden könnte, jedoch die Garnstraße. Wegen der Details wird auf die Anlage 5 zu diesem Gutachten Bezug genommen.

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 Garnstraße ist eine öffentliche, innerörtliche Erschließungsstraße. Das Bewertungsobjekt grenzt direkt an die Straße an. Tempo 30-Zone; Einbahnstraße
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn mit Schwarzdecke, beidseitige Gehwege, Straßenbeleuchtung, Parkstreifen
Verkehrsdichte:	Für eine zentrale Lage relativ gering.
Höhenlage zur Straße:	Normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Stadt- und Verkehrsplanung - vom 26.08.2024 kommen für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr zur Erhebung. Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 02.09.2024 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser ebenfalls bereits abgegolten ist (vgl. <u>Anlage 6</u>).

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches sind keine Lasten und Beschränkungen eingetragen (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:	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 27.08.2024 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. <u>Anlage 7</u>).



Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Denkmalschutz:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste der Stadt Krefeld vom 17.09.2024 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Wohnungsbindung:	Mit E-Mail der Stadt Krefeld - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen, Abteilung Wohnen-Wohn-geld, Wohnraumbewirtschaftung und -sicherung - vom 22.08.2024 wurde mitgeteilt, dass unter der Adresse Garnstraße 33 kein Objekt öffentlich gefördert ist (vgl. <u>Anlage 8</u>).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportal „geoportal“ vom 17.09.2024 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Mischgebiet (MI) dar.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportal „geoportal“ vom 17.09.2024 liegt das Bewertungsobjekt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplanes. Das Baurecht ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Dies bedeutet, dass sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Erschließung muss gesichert sein.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Anmerkung:	<i>Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, der verbindlichen Bauleitplanung und den Vorschriften des Brandschutzes wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.</i>



4. Gebäudebestand

4.1 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 10).

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 Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass nicht sämtliche Räumlichkeiten beim Besichtigungstermin zugänglich waren.

4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:	Wohngebäude (Haupthaus mit Flügel) <ul style="list-style-type: none">- Haupthaus: 3 - geschossig- Flügel: 2 - geschossig- 5 Wohnungen- Dachgeschoss wohnbaulich ausgebaut- Haupthaus: unterkellert
Baujahr:	vor 1882/1883
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	Nach Augenschein wurden in den letzten Jahrzehnten - bis auf partielle Erneuerung von Fensteranlagen und Heizkörpern - keine Modernisierungs- und keine Instandhaltungsmaßnahmen an der Immobilie ausgeführt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Straßenseite: Erdgeschossbereich gefliest, darüber strukturierte Fassade mit ockerfarbigem Anstrich; Rückseite und Flügel: glatt verputzt und gestrichen
Sockel:	Straßenseite: gefliest; Rückseite und Flügel: glatt verputzt und gestrichen



Innenwände:	Tlw. Mauerwerk; tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Über Kellergeschoss: massive Decke, ansonsten Holzbalkendecken
Treppenhaus:	Holztreppe über alle Etagen, Holzgeländer, Holzhandlauf; tlw. mit PVC-Belag, tlw. sehr steil; offene Holzstufen zum Keller
Fußböden:	Keller: kein Belag Hausflur: Fliesen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Eingangstür:	Hauseingang: verzierte Holztür mit Lichtausschnitten und Oberlicht Zu den Wohnungen: glatte Holzeingangstüren

4.4 Dach

Dächer:	Haupthaus: Satteldach Flügel: Pultdach
Dacheindeckungen:	Betondachsteine
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech, gestrichen

4.5 Besondere Bauteile

3 Eingangsstufen

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Telefonanschluss;
Hofflächenbefestigung aus Beton

4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel; Unterhaltungsstau (von außen erkennbar):

Die Immobilie ist in einem schlechten, sanierungsbedürftigen und zurzeit in einem überwiegend unbenutzbaren Zustand.

Folgende wesentliche Missstände waren beim Orts-termin augenscheinlich:

- Eingangstür überarbeitungsbedürftig (Einbruchschutz)
- Abplatzungen am Sockel (Verblender fehlen teilweise)
- Fassade ist aufbereitungsbedürftig
- Feuchtigkeit im Kellergeschoss
- Feuchtigkeitsstellen mit Schimmel u.a. in dem



straßenseitigen Raum zum Nachbarn Hausnummer 35

- Feuchtigkeitsstellen im Dachgeschoss des Flügelanbaus
- Elektrische Anlage zumindest überprüfungsbedürftig (Strom ist überwiegend abgestellt)
- Sehr viele schiefe Böden
- Komplette Immobilie ist zu entrümpeln
- Und Vieles mehr
- Weitere Missstände sind in den Beschreibungen der einzelnen Räumlichkeiten (Kapitel 5) benannt.

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine wirtschaftliche Wertminderung, die unüblich wäre.

Anmerkung:

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

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

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

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

5. Wohnungsbeschreibung

Es konnten – wie bereits beschrieben – nicht sämtliche Wohnungen besichtigt werden.

5.1 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 9)

In der Bauakte sind keine Grundrisspläne vorhanden. Beim Ortstermin bestand die Möglichkeit die Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss des Haupthauses mit einer für den Verwendungszweck ausreichenden Genauigkeit aufzumessen.

Abgeschlossenheit: Die Wohnungen sind jeweils in sich abgeschlossen

Wohnflächen: In den Bauakten bei der Stadt Krefeld sind keine Angaben zur Wohnfläche enthalten.



Mit dem vorgenannten Aufmaß der Wohnung im 2. Obergeschoss des Haupthauses, dem online Tool tim-online und üblichen Umrechnungsfaktoren ergibt sich die gesamte Wohnfläche zu rd. 200 m². Dabei wird unterstellt, dass die Räumlichkeiten in den Dachgeschossen des Haupthauses und des Flügels nicht den Anforderungen an Räumlichkeiten, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen können, entsprechen.

5.2 Innenansichten

1.) Wohnung im Haupthaus / Erdgeschoss

Die Wohnung steht seit langer Zeit leer und ist im gegenwärtigen Zustand nicht bewohnbar.

Der Strom in der Wohnung ist abgestellt.

Im Bad fehlen Teile der Deckenverkleidung.

Im straßenseitigen Wohnzimmer ist in der nordwestlichen Gebäudeecke ein massiver Wasserschaden mit Schimmel.

Die Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung haben Kunststoffrollläden.

Die Grundrissituation ist für eine kleine Wohnung zweckmäßig. Die Belichtung und Belüftung sollte gut sein (bei der Ortsbesichtigung waren die Rollläden überwiegend heruntergelassen).

Die Wohnung muss komplett saniert werden.

2.) Wohnung im Flügel / Erdgeschoss

Die Wohnung steht seit langer Zeit leer und ist im gegenwärtigen Zustand nicht bewohnbar.

Der Strom in der Wohnung ist abgestellt.

Das Bad ist nur noch rudimentär vorhanden.

Es sind mehrere Feuchtigkeitsstellen vorhanden.

Die Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung haben Kunststoffrollläden.

Die Grundrissituation ist wie für Flügelanbauten typisch, nicht sehr zweckmäßig, da sämtliche Räume nicht von einer zentralen Diele aus erreichbar sind, sondern nur durch davorliegende Zimmer.

Die Belichtung und Belüftung ist gut.

Die Wohnung muss komplett saniert werden.

3.) Wohnung im Haupthaus / 1. Obergeschoss

Diese Wohnung ist die einzige Wohnung des gesamten Hauses, die bewohnt wird.

Die Böden sind mit Fliesen und Laminat belegt.

Das Bad hat ein Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, eine Dusche ohne feste Duschtrennung und ein Handwaschbecken. Die Ausstattung ist alt und einfach. Der Spülkasten des WCs ist augenscheinlich defekt.

Die Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung haben Kunststoffrollläden.



Die Grundrissituation ist für eine kleine Wohnung zweckmäßig. Die Belichtung und Belüftung ist gut.

Auch diese Wohnung muss komplett saniert werden.

4.) Wohnung im Flügel / Obergeschoss

Die Wohnung konnte, da sie verschlossen war, beim Ortstermin nicht besichtigt werden. Gemäß der anwesenden Miteigentümerin wurden diese Räumlichkeiten vormals von ihrem Bruder bewohnt, der jedoch ausgezogen sein soll und demnächst seine persönlichen Gegenstände abholen möchte.

Gemäß Auskunft der beim Ortstermin anwesenden Miteigentümerin soll es einen Wasserschaden in dieser Wohnung gegeben haben.

5.) Räumlichkeiten im Flügel / Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist wohnbaulich ausgebaut. Es liegt die Vermutung nahe, dass die Räumlichkeiten nicht zu einem dauerhaften Aufenthalt genehmigungsfähig sind.

Der Strom ist abgestellt.

Der Zustand ist insgesamt ebenfalls sehr schlecht.

In den Bereichen der Dachflächenfenster sind Feuchtigkeitsstellen vorhanden.

6.) Wohnung im Haupthaus / 2. Obergeschoss

Die Wohnung steht seit langer Zeit leer und ist im gegenwärtigen Zustand nicht bewohnbar.

Der Strom in der Wohnung ist abgestellt.

Das Bad ist nur noch rudimentär vorhanden.

In den Wänden sind viele Löcher eingeschlagen.

Die Belichtung und Belüftung ist gut.

Die Wohnung muss komplett saniert werden.

7.) Räumlichkeiten im Haupthaus / Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist wohnbaulich ausgebaut. Es liegt die Vermutung nahe, dass die Räumlichkeiten nicht zu einem dauerhaften Aufenthalt genehmigungsfähig sind.

Der Zustand ist insgesamt ebenfalls schlecht.

5.3 Haustechnik

Heizung: Zentrale Gasheizung
Flächenheizkörper

Warmwasserversorgung: Dezentral über Durchlauferhitzer

Elektroinstallation: Zumindest überprüfungs- und ergänzungsbedürftig

Kücheneinrichtung: Nicht in Wertermittlung enthalten



Anmerkung:

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

5.4 Sonstiges

Rollläden: Überwiegend Kunststoffrollläden

Balkon: Keiner

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 wurden kein Zubehör und keine Betriebsmittel vorgefunden, denen ein wirtschaftlicher Wert zugemessen wird.

5.6 Allgemeinbeurteilung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich der so genannten Krefelder Südstadt, in der Bürger vieler unterschiedlicher Nationalitäten leben.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind kurzfristig erreichbar.

Die Immobilie ist ursprünglich vor 1882/1883 errichtet worden.

Gemäß Angabe der beim Ortstermin anwesenden Miteigentümerin sollen insgesamt sieben Wohnungen vorhanden sein. Zwei dieser „Wohnungen“ befinden sich in den Dachgeschossen und sind tatsächlich wohnbaulich ausgebaut. Aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften sind diese Räumlichkeiten sehr wahrscheinlich nicht für den dauerhaften Aufenthalt genehmigungsfähig.

In den letzten Jahrzehnten wurden keinerlei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen, daher ist die Immobilie in einen sehr schlechten Zustand.

Eine Variante Abriss und Neubebauung wird aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft als unwahrscheinlich eingestuft.

Bei dem Zustand der Immobilie wird jeder wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer die Variante „Sanierung“ untersuchen. Dabei wird der durchschnittlich denkende, wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer (Eigentümer) nicht bereit sein, alle notwendigen Maßnahmen in der (Kosten)Intensität ausführen zu lassen, wie bei Immobilien mit einem



höheren Mietniveau und einer besseren Nachbarschaft.
Es werden intensive Abstimmungen mit der Stadt Krefeld erforderlich sein.

6. Mietverhältnisse

Die Immobilie steht überwiegend seit längerer Zeit leer. Die Wohnung im 1. Obergeschoss des Haupthauses wird von Miteigentümerin und deren vier Kindern bewohnt.

7. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **sanierungsbedürftigen Mehrfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in **47798 Krefeld, Garnstraße 33**

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 47, Flurstück 217, groß 148 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 6061A

zum Wertermittlungsstichtag: 17.09.2024

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.



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

Vereinzelt wird zusätzlich eine Sachwertermittlung durchgeführt; wobei das Ergebnis unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen wird.

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).

Im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet, da nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke geeignete Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen und weil der durchschnittlich handelnde Marktteilnehmer wenig am Sachwert interessiert ist (vgl. Ausführungen zum Ertragswert).

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

7.2 Bodenwertermittlung

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

7.2.1 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. 581

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024: 420,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47799
Gemarkung	= Krefeld
Ortsteil	= Stadtmitte
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Gemischte Baufläche
Geschoßflächenzahl	= 1,9

7.2.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47799
Gemarkung	= Krefeld
Ortsteil	= Stadtmitte
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Gemischte Baufläche
Geschoßflächenzahl	= ca. 1,9
Bewertungsstichtag	= 17.09.2024

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

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2024) bis zum Wertermittlungsstichtag (17.09.2024) ist nicht notwendig.

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

Bodenwert: 148 m² * 420,-- €/m² = 62.160,00 €



7.2.3 Belastungen

A) Baulasten

Für das Bewertungsobjekt existiert keine Eintragung (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.

B) Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs sind keine Eintragungen vorhanden. (vgl. Kapitel 2.10).

Somit ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 148 m² folgender Bodenwert:

62.160,-- € = rd. **62.000,-- €**

7.3 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.

7.3.1 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, Mietsammlung u.a.

**Rohertrag des Bewertungsobjekts**

Für die Wohnungen werden - unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften und der Voraussetzung, dass Maßnahmen zur Herstellung eines normalen, der Gegend entsprechenden Zustandes durchgeführt worden sind - in Anlehnung an den Mietpiegel für die Stadt Krefeld als **marktübliche erzielbare Netto-Kalt-Mieten** Mietzinsen von

8,50 €/m²

angenommen.

7.3.2 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 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 anzuwenden.

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

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:

1. Verwaltungskosten

351 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
----------	--

2. Instandhaltungskosten

13,80 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 mit den Modellansätzen der ImmoWertV

rd. 4.900,-- €/p.a.

und liegen damit bei rd. 24 % des Rohertrags.

7.3.3 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 2024 für Mehrfamilienhäuser (inklusive eines gewerblichen Anteiles bis zu 20 %) einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,4 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,5 % 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.

Das unattraktive Umfeld der Immobilie, der Modernisierungsbedarf und die kleinen Wohnflächen der einzelnen Wohnungen rechtfertigen einen Zuschlag zum vom Gutachterausschuss aufgezeigten Zinssatz, was im Ergebnis zu einem niedrigeren Ertragswert führt.

Der Sachverständige hält einen Ansatz von

4,0 %

für angemessen.



7.3.4 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 beispielweise 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 Mehrfamilienwohnhaus wurde vor 1882/1883 errichtet.

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

Es sind die die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer verlängernden Maßnahmen zu berücksichtigen, die im folgenden Absatz unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ erfasst werden, um Teile des Bewertungsobjektes in vermietbare Zustände zu versetzen.

Gemäß „Punkteraster“ zur Abschätzung einer verlängerten Restnutzungsdauer¹ wird zunächst der Modernisierungsgrad - nach Durchführung der vorgenannten Maßnahmen - ermittelt. Für die Modernisierungsmaßnahmen werden folgende Punkte vergeben:

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

Modernisierungselemente	maximale Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenfassade	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	11

¹ gemäß Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA)



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

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

Die Summe von 11 Punkten ist dem „überwiegenden Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. Für Objekte mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von ca. 140 Jahren, ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer nach dem Modell

GND	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
80	modifizierte Restnutzungsdauer																				
68	16	16	19	21	24	27	29	32	34	36	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57
69	15	15	18	21	24	26	29	31	34	36	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
70	15	15	18	21	23	26	29	31	34	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
71	14	14	17	20	23	26	28	31	33	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
72	14	14	17	20	23	25	28	31	33	36	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
73	14	14	17	20	23	25	28	30	33	35	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
74	13	13	16	19	22	25	28	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
75	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
76	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	51	54	56	56	56
77	13	13	16	19	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	47	49	51	54	56	56	56
78	12	12	15	18	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
79	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
80	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46	49	51	54	56	56	56

von rd. 39 Jahren.

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

39 Jahren

unterstellt.

7.3.5 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, Markt Anpassungsfaktor; 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“

Freiräumen

Es wurde beschrieben, dass sich in der Immobilie „Hinterlassenschaften“ der letzten Bewohner befinden. Die Freiräumungskosten werden nach Erfahrungssätzen mit rd. 3.000,-- € angesetzt.

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 Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes erforderlich sind.

Zur Bestimmung des Reparatur- und Sanierungsaufwandes werden die bei Sprengnetter² veröffentlichten Tabellenwerke benutzt.

Der zu 11 Modernisierungspunkte (vgl. Absatz Restnutzungsdauer) korrespondierende Pauschalsatz für Modernisierungs- und Instandsetzungskosten für Mehrfamilienhäuser beträgt unter Berücksichtigung des zu erreichenden Standards rd. 1.100,--€/m² Wohnfläche.

Die Wohnfläche (WF) beträgt rd. 200 m².

Der Reparatur- und Sanierungsaufwand (stichtagsnahe Investitionen) aufgrund unterlassener Instandhaltung beträgt:

$$200 \text{ m}^2 \text{ WF} * 1.100,-- \text{ €/m}^2 \text{ WF} = 220.000,-- \text{ €}$$

Für den übliche Aufwand für erforderliche Schönheitsreparaturen und kleinere Modernisierungen vor einem Einzug ist kein Wertabzug vorzunehmen, da diese Kosten üblicherweise bereits in den Wertermittlungsdaten mit enthalten sind. Ein zusätzlicher Ansatz würde somit zu einer Doppelberücksichtigung führen. Entsprechend des Ausstattungsstandards betragen die Investitionskosten für diese Schönheitsreparaturen rd. 40,--€/m² WF. Bei einer Wohnfläche von rd. 200 m² betragen die eingesparten anteiligen Kosten für übliche Schönheitsreparaturen somit rd. 8.000,--€. Dieser Betrag ist von den zuvor ermittelten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten abzuziehen.

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

$$220.000,-- \text{ €} - 8.000,-- \text{ €} = \text{rd. } 212.000,-- \text{ €}$$

Leerstandszeit

Die Immobilie steht fast komplett leer, sodass relativ kurzfristig mit den notwendigen Maßnahmen begonnen werden kann. Während dieser Zeit steht die Immobilie auf jeden Fall weiter leer und es werden keine Mieteinnahmen erzielt. Die Zeit der baulichen Maßnahmen kann mit Vermietungsaktivitäten genutzt werden.

² vgl. [3] Literaturverzeichnis, Arbeitsmaterialien, Band II



Die Leerstandszeit wird aufgrund der erforderlichen Abstimmungen mit der Stadt Krefeld, den gegenwärtig nur zeitversetzt verfügbaren Bauunternehmen auf 1 Jahr geschätzt und als weiterer wertbeeinflussender Umstand in der Wertermittlung berücksichtigt.

Geschätzter Mietausfall für die gesamte Immobilie

bis zur Vermietung:

1.700,00 €/p.M. * 12 Monate = 20.400,00 €

zuzüglich üblicherweise umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

(ca. 10 % der Miete)

1.700,00 €/p.M. * 0,1 * 12 Monate = + 2.040,00 €
22.440,00 €

Barwert der Zeitrente:

Korrekturfaktor (monatliche Zahlung), $t = 12$

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

Barwert: $22.440,00 € * 0,9845 = 22.092,18 € =$ rd. 22.100,-- €



7.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Mieteinheit	Mietfläche [m ²]	marktübliche €/m ²	marktübliche Netto-Kalt-Miete p.m.	p.a.
Wohnungen	200	8,50	1.700,00 €	20.400,00 €
jährlicher marktüblicher Rohertrag				20.400,00 €
Bewirtschaftungskosten				- 4.900,00 €
Jährlicher Reinertrag				= 15.500,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (4,0 % von 62.160,00 €)				- 2.486,40 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				= 13.013,60 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 4,0 %, 39 J.)				x 19,58
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				= 254.806,29 €
Bodenwert				+ 62.160,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 316.966,29 €
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale				
• Freiräumen				- 3.000,00 €
• Sanierung				- 212.000,00 €
• Leerstandszeit				<u>- 22.100,00 €</u>
				79.866,29 €
Ertragswert				<u>rd. 79.900,- €</u>

7.4 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."

Es wurde beim Ortstermin nicht die Möglichkeit sämtliche Räumlichkeiten zu besichtigen eingeräumt. Teilweise wurden - wie beschrieben - Angaben, die plausibel erscheinen – unterstellt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Den wirtschaftlich handelnden



Marktteilnehmer interessiert primär die Rendite auf sein eingesetztes Kapital. Die Ertragswertermittlung wurde auf Basis der marktüblich erzielbaren Mieten durchgeführt.

Der **Ertragswert** der Immobilie wurde unter Berücksichtigung sämtlicher objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **79.900,-- €** ermittelt.

Dabei wurden der nicht unerhebliche Sanierungsbedarf und eine Leerstandszeit berücksichtigt.

Würde dieser Instandhaltungsstau nicht bestehen, hätte die Immobilie einen Wert von rd. **317.000,-- €**. Die Höhe des Instandhaltungsstaus wurde unter der Annahme geschätzt, dass ein durchschnittlich handelnder, wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer nicht bereit ist, sämtlich notwendige Arbeiten in der erforderlichen Intensität durchführen zu lassen. Er wird nur einen vermietungsfähigen Zustand herstellen und diesen im erforderlichen Umfang über die wirtschaftlich sinnvolle Restnutzungsdauer halten.

Auf die Anwendung des Sachwertverfahrens wurde verzichtet, da der Sachwert des Bewertungsobjektes für den Marktteilnehmer von untergeordnetem Interesse ist. Ausschließlich Renditegesichtspunkte sind für den durchschnittlich handelnden, wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer wertbestimmend. Gemäß WertR soll ein weiteres (zusätzliches) Wertermittlungsverfahren (ggf. zur Unterstützung) angewendet werden, wenn es sachgerecht ist und aussagekräftige Ausgangsdaten vorliegen, die die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Dies ist bei der vorliegenden Bewertung nicht der Fall.

Abschließend wird noch 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 - unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - folgender Rohertragsvervielfältiger:

$$(79.866,29 \text{ €} + 3.000,00 \text{ €} + 212.000,00 \text{ €} + 22.100,00 \text{ €}) / 20.400,00 \text{ €} = 15,5$$

Dieser Mietfaktor liegt unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes im üblichen Spektrum. Die Plausibilitätskontrolle stützt das Ergebnis.

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

Auf einen weiteren Abschlag wegen der teilweise nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird verzichtet.



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für das mit einem **sanierungsbedürftigen Mehrfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in **47798 Krefeld, Garnstraße 33**

Grundstück: Gemarkung Krefeld, Flur 47, Flurstück 217, groß 148 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Krefeld, Blatt 6061A

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 mit

80.000,-- €

in Worten: achtzigtausend EURO

geschätzt.

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

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

Krefeld, den 14.10.2024

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.



8. 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 2024, Sprengnetter Immobilienbewertung

[3] KRÖLL, HAUSMANN:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,

4. Auflage, 2011,

Luchterhand-Verlag

[4] SPEZIALIMMOBILIEN:

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele

3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger-Verlag

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

Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,

23. Auflage, 2018, Wingen-Verlag

[6] UNGLAUBE:

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

2021, Reguvis Fachmedien GmbH

[7] HEIX, GERHARD:

Wohnflächenberechnung, Berechnung, Methoden, Anwendung

5. Auflage, 2019, Wingen Verlag

u.a.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[8] BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

[9] ImmoWertV

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

[10] BauNVO

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

[11] NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

[12] BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung



u.a.

Regionale Informationsunterlagen

[13] Krefelder Grundstücksmarktbericht 2024

Stichtag: 01.01.2024

[14] Mietrichtspiegel Stadt Krefeld

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

u.a.

9. 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: Auszug / Starkregengefahrenkarte	1 Seite
Anlage 6: Anliegerbescheinigungen	2 Seiten
Anlage 7: Baulastenauskunft	1 Seite
Anlage 8: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 9: Fotos	4 Seiten