



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: 22.01.2024

Az.: G 1028-2023

Gericht: 420 K 23/23

GUTACHTEN

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

für den **2.001/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern und Carports bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** gekennzeichneten **Wohnung im Erdgeschoss links/Mitte/rechts** sowie an dem **Kellerraum** im Untergeschoss und dem **Balkon** jeweils gleicher Nummer,

in **47839 Krefeld, Dohlenweg 5**



Grundstück: Gemarkung Hüls, Flur 35, Flurstück 1410, groß 852 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Hüls, Blatt 7594

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 05.01.2024 ermittelt mit:

232.000,-- 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 WEG - Verwalter	6
2.7 Ortsbesichtigung	6
2.8 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	6
2.9 Kataster	7
2.10 Grundbuch	7
3. Grundstücksbeschreibung.....	8
3.1 Umgebung	8
3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	8
3.3 Gestalt, Form und Untergrund	8
3.4 Erschließungszustand	9
3.5 Rechte und Belastungen	10
3.6 Planungs- und Entwicklungszustand	10
4. Gebäudebestand.....	11
4.1 Gebäudebeschreibung	11
4.2 Gebäudedaten	11
4.3 Ausführung und Ausstattung	12
4.4 Dach	13
4.5 Besondere Bauteile	13
4.6 Außenanlagen	13
4.7 Zustand	13
5. Wohnungsbeschreibung.....	14
5.1 Grundrissgestaltung	14
5.2 Innenansichten	14
5.3 Haustechnik	15
5.4 Sonstiges	16
5.5 Zubehör	16



5.6	Allgemeinbeurteilung	16
6.	Mietverhältnis.....	17
7.	Flächenangaben.....	17
7.1	Wohnfläche	17
7.2	Parkplatzflächen	18
8.	Verkehrswertermittlung.....	18
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
8.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	20
8.2.1	Bodenrichtwert	20
8.2.2	Bodenwert	21
8.2.3	Belastungen	21
8.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	22
8.3.1	Rohertrag	22
8.3.2	Reinertrag	23
8.3.3	Liegenschaftszins	24
8.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	25
8.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
8.3.6	Ertragswert	29
8.4	Plausibilitätsprüfungen	29
8.5	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	31
9.	Literaturverzeichnis.....	33
10.	Verzeichnis der Anlagen.....	34

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 05.06.2023
- Teilungserklärung vom 30.08.2013
- Bauakteneinsicht vom 03.11.2023
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.08.2013
- Liegenschaftskarte vom 02.11.2023
- Altlasten (Auskunft) vom 14.11.2023
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 08.01.2024
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 08.01.2024
- Baulasten (Auskunft) vom 02.11.2023
- Anliegerbescheinigungen vom 02.11.2023 / 14.11.2023
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 07.11.2023
- Verwalter (Auskunft) 19.01.2024
- WEG-Protokolle vom 05.09.2022 / 18.08.2021
- Vorgutachten vom 19.02.2019
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Immobilie mit insgesamt 7 Wohnungen und 7 Carports, wovon die Wohnung Nr. 1 gemäß Aufteilungsplan Gegenstand der Wertermittlung ist. Die zu bewertende Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.
Ortstermin	05.01.2024
Wertermittlungstichtag	05.01.2024
Baujahr (ca.)	1963
Fläche (rd.)	120,5 m ² Wohnfläche
Grundstücksgröße	852 m ² (10.000 / 10.000)
Bodenwert (rd.)	69.000,-- € (Anteil i. H. v. 2.001 / 10.000)
Mietansatz	8,15 € / m ²
Rohertrag (marktüblich, rd.)	11.800,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	2.280,-- €
Liegenschaftszinssatz	2,6 %
Restnutzungsdauer	36 Jahre
Ertragswert (rd.)	232.000,-- €
Verkehrswert (Marktwert)	232.000,-- €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 28.10.2023).

2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Darüber hinaus werden Sie gebeten, die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 1 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG zu bewerten und ihre Bewertung nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten mitzuteilen.

Bitte teilen Sie außerdem den Namen und die Anschrift des WEG-Verwalters mit.

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 auf 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
- 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

Die elektronischen Bauakten des Bauaktenarchivs der Stadt Krefeld für das Bewertungsobjekt wurden eingesehen. Demnach wurde die Errichtung des zweigeschossigen Wohnblocks mit insgesamt zehn Wohneinheiten mit Bauschein Nr. 2749/60 genehmigt. Der Einbau von acht Innenbädern mit WC und zwei Innen-WC's wurde mit Befreiungsbeschluss gestattet. Die Rohbauabnahme erfolgte am 03.10.1961, die Gebrauchsabnahme am 19.03.1963.



Der Ausbau der Dachgeschosse der Mehrfamilienhäuser sowie die Errichtung von Balkonen und Carports wurde mit Baugenehmigung Nr. 117/11 vom 24.05.2011 gestattet. Mit Nachtragsbaugenehmigung wurde die Ausführung der Balkone geändert. Am 15.08.2016 wurde eine Teil-Fertigstellungsbescheinigung ausgestellt. Darin wurden zahlreiche Mängel aufgeführt mit der Aufforderung diese umgehend zu beseitigen. Die Fertigstellungsbescheinigung für die Carports wurde am 14.03.2017 ausgestellt. Mit Schreiben vom 19.04.2017 wurde bescheinigt, dass die angemahnten Mängel beseitigt worden sind. Die entsprechende Überprüfung der Beseitigung der Mängel erfolgte am 18.04.2017. Seit diesem Zeitpunkt darf die bauliche Anlage genutzt werden.

Weitere relevante Unterlagen sind in den vorgelegten Bauakten nicht enthalten.

Bewertungsgegenstand ist die Wohnung im Erdgeschoss. Ihr ist gemäß Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht an der anteiligen Gartenflächen zugeordnet (vgl. Anlage 10).

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 28.10.2023 ordnungsgemäß über den Orts-termin am 05.01.2024 informiert.

Der Eigentümer hatte die Mieter nicht über den Besichtigungstermin unterrichtet. Trotzdem haben die Mieter spontan die Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjektes gestattet.

Somit konnte die komplette Wohnung und der zugehörige Kellerraum von dem Sachverständigen unter Anwesenheit der Mieter besichtigt werden.

Vom gemeinschaftlichen Eigentum wurde das Treppenhaus bis zur Bewertungswohnung, der Waschkeller und der Heizungsraum in Augenschein genommen.

Nicht besichtigt wurde u.a. das Wohnhaus Dohlenweg 3.

Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen haben die Mieter untersagt.

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 05.01.2024 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (05.01.2024).

2.9 Kataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Hüls	35	1410	Gebäude- und Freifläche, Dohlenweg 5	852 m ²

(vgl. Anlage 2)

2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Hüls Blatt 7594

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

(unbeglaubigter Auszug vom 05.06.2023)

2.001/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hüls, Flur 35, Flurstück 1410, Gebäude- und Freifläche Dohlenweg 3, 5, groß 852 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss links/Mitte rechts sowie an dem Kellerraum im Untergeschoss und dem Balkon mit jeweils gleicher Nummer.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 7594 bis 7600). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und teilweise zugeordnet worden. Hier ist das Sondernutzungsrecht an der in der Anlage TE 2 mit SNR 1 gekennzeichneten Gartenfläche zugeordnet.

Bezug: Bewilligung vom 30.08.2013 (UR.Nr. 1312/2013, Notar Dr. Oliver Baetzgen, Mönchengladbach). Von Blatt 7465 hierher übertragen am 18.09.2013.

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums aus einem Ankaufsrecht für die Wohnstätte Krefeld, Wohnungs-Aktiengesellschaft in Krefeld (Amtsgericht Krefeld, HRB 86).

Bezug: Bewilligung vom 08.07.2010 (UR-Nr. 776/2010, Notar Dr. Oliver Baetzgen, Mönchengladbach). Eingetragen am 08.09.2010 in Blatt 7465 und hierher sowie auf die für Miteigentumsanteile angelegten im Bestandsverzeichnis genannten Grundbuchblätter übertragen am 18.09.2013.



Hinweis:

In einem aktuellen Grundbuchauszug müsste 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 westlichen Bereich des Stadtteils Hüls (vgl. <u>Anlage 1</u>). Das Zentrum von Hüls ist ca. 500 Meter, das Zentrum von Krefeld ca. 6 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
Verkehrsanbindung:	Bushaltestelle in der Nähe, Straßenbahnhaltestelle etwas weiter entfernt.
Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	Die Gegend ist überwiegend von wohnbaulichen Nutzungen geprägt, ansonsten ist in der Nähe u.a. ein Steuerberatungsbüro und ein Spielplatz.
Immissionen:	Beim Ortstermin waren keine Immissionen wahrnehmbar.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine ruhige, mittlere Wohnlage in Krefeld mit guter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung.

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

Straßenfront:	ca. 28 m
mittlere Tiefe:	ca. 31 m



Grundstücksgröße:	852 m ²
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die beiden Reihen-Mehrfamilienwohnhäuser sind beidseitig angebaut. Die Zufahrt zu den Carports erfolgt über die öffentliche Straße „Finkenweg“.
Topographische Lage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 14.11.2023 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 Erschließung des Bewertungsobjektes erfolgt über die innerörtlichen, öffentlichen Straßen Klee-straße und Dohlenweg. Die Zufahrt zum Carport über die Kleestraße und den Finkenweg. Großräumige Tempo 30 Zone.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahnen mit Schwarzdecken befestigt, Kleestraße: beidseitige Gehwege, eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum; Dohlenweg und Finkenweg mit gemeinsamer Fläche für Kfz und Fußgänger.
Verkehrsdichte:	Gering, überwiegend nur Anliegerverkehr
Höhenlage zur Straße:	Normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Stadt- und Verkehrsplanung - vom 02.11.2023 sind für das Bewertungsobjekt nach BauGB keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.



Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 14.11.2023 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser ebenfalls nicht mehr zur Erhebung kommt (vgl. Anlage 5).

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).
Anmerkung:	<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 02.11.2023 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 08.01.2024 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Wohnungsbindung:	Mit Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen - vom 07.11.2023 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht im Bestand geführt wird und somit von keiner sozialen Bindung auszugehen ist (vgl. <u>Anlage 7</u>).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):	Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 08.01.2024 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dar.
---	--



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftportal „geoportal“ vom 08.01.2024 liegt das Bewertungsobjekt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder Fluchtlinienplanes.

Das Baurecht ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Dies bedeutet, dass sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Erschließung muss gesichert sein.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

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

Anmerkung:

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 11](#)).

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

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

Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben aus der Bauakte, Angaben der Mieter oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus

- 2 1/2 - geschossig
- zweiseitig angebaut
- 3 Wohnungen
- Dachgeschoss ausgebaut
- unterkellert

Baujahr:

1963 ¹

¹ Gemäß Gebrauchsabnahme-Bescheinigung (Bauakte)



Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Gemäß der zur Verfügung gestellten Unterlagen und nach Augenschein wurden in dem Zeitraum 2010 und 2013 folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung der Dacheindeckung
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Erneuerung der Wasser- und Elektroleitungen
- Modernisierung der Bäder
- Erneuerung der Boden-, Wandbeläge
- Türen, Zargen

Nicht erneuert wurden seit längerer Zeit - zumindest in der zu bewertenden Wohnung - die Fenster und die Holzrollläden.

Gemäß den von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen, wurde vermutlich eine Schornsteinsanierung in Auftrag gegeben und Dachflächenfenster in einer Wohneinheit ausgetauscht.

Energieausweis:

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung gibt es keinen Energieausweis.

Carports:

Einfache Bauweise, Holztragwerk, Trapezblechabdeckung

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:

Massivbau

Kellerwände:

Betonsteine

Umfassungswände:

Hohlblocksteine

Außenverkleidung:

Rotbrauner Klinker

Sockel:

Rotbrauner Klinker

Innenwände:

Tlw. Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppenhaus:

Treppe aus Stahlbeton, Terrazzobelag, zum Kellergeschoss ohne Belag, Metallgeländer

Fußböden:

Keller: ohne Belag, tlw. gestrichen
Hausflur: Terrazzo

Eingangstür:

Hauseingang: Kunststoffrahmentür mit großflächigem Lichtausschnitt; freistehende Briefkastenanlage, Klingel-, Sprechanlage



4.4 Dach

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

4.5 Besondere Bauteile

Eingangsstufen;
Kleine Eingangsüberdachung;
Vorgesetzte Balkonanlage;
Kellerausgangstreppe

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Kabel-, Telefonanschluss;
Fläche vor dem Haus mit Betonsteinen befestigt;
Rasenfläche

4.7 Zustand

Bauschäden, Unterhaltungsstau,
Baumängel: (am Haus, ohne
Wohnung):

- Eingangsstufen haben unterschiedliche Tritthöhen
- Belag der Eingangsstufen teilweise abgesprungen
- Feuchtigkeitsstellen im Kellergeschoss
- Leitungen tlw. nicht isoliert
- Vermutlich unzureichende Dachentwässerung
- Klinkerschaden an Gebäuderückseite
- Kellerausgangstreppe aufarbeitungsbedürftig
- Betonfundament für Balkone mit Abplatzungen

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine

Anmerkung:

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

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



5. Wohnungsbeschreibung

5.1 Grundrissgestaltung

Die zu bewertende Wohnung ist aus einer Zusammenlegung von ursprünglich zwei Wohnungen entstanden.

Raumaufteilung:	Diele, Kinderzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer, Büro, Wohn-/ Esszimmer, Balkon, offene Küche, Garderobe, Gäste-WC (vgl. <u>Anlage 8</u>)
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.
Wohnfläche:	Im Rahmen eines Vorgutachtens wurden die Räumlichkeiten mit einer für den Verwendungszweck ausreichenden Genauigkeit aufgemessen und die Wohnfläche unter Berücksichtigung der Nutzwerte zu rd. 120,5 qm berechnet (vgl. <u>Anlage 9</u>)
Zweckmäßigkeit:	Der Grundriss ist zweckmäßig; ungünstig ist die Anordnung der Stützen der vorgesetzten Balkonanlage; die Stützen sind vor den Fensteranlagen platziert.

5.2 Innenansichten

Innenwände:	
Wohnbereich:	Putz, weiß gestrichen
Sanitärräume:	Fliesen, halbhoch, darüber Putz, weiß gestrichen
Fußböden:	Fliesen (Diele, Bad, Küchenbereich, Garderobe, Gäste-WC), Räumliche-Mosaikparkett (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Büro, Wohn-/ Esszimmer)
Deckenflächen:	Putz, weiß gestrichen
Türen:	Glatte Holztüren mit Holzzargen, Glastür mit rechts und links feststehenden Glaselementen zum Wohn-/ Essbereich (von Diele aus)
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1990; neue Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung zum Balkon
Rollläden:	manuelle Holzrollläden
Besondere Einrichtungen:	Keine
Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungsschau:	Es liegen zahlreiche Missstände vor, die überwiegend ursächlich in nicht fachgerechten Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen begründet sind.



Exemplarisch seien folgende Missstände aufgezeigt:

- Fliesensprung am Heizkörper (Diele)
- Heizungsrohre ohne Anstrich
- Rosetten an Heizungsrohren fehlen
- Schimmelbildung im Kinderzimmer an Außenwand im Bereich der Sockelleiste (behandelt, jedoch noch partiell sichtbar)
- Bodengleiche Dusche im Bad soll undicht sein (Wasser soll von Kellerdecke tropfen)
- Entlüftung der Abflussrohre soll fehlen
- Silikonfugen der Eckbadewanne eingerissen (soll sich bei Benutzung geringfügig absenken)
- Feine Risse in Fliesen im Duschbereich
- Abläufe unter Waschbecken nicht verkleidet
- Sämtliche Holzrollläden sind nicht komplett nach oben zu ziehen.
- Rolllädengurte sind erneuerungsbedürftig
- Balkonanlage ist nicht entwässert, Regenwasser des oberen Balkons läuft tlw. gegen das Fenster des Bewertungsobjektes und soll tlw. in dem Rollladenkasten laufen
- Übergangsabdeckung zum Balkon fehlt
- Holzbelag des Balkons verfault
- Abgang vom Balkon in den Garten ungünstig positioniert
- Stützen der Balkonanlage tlw. ungünstig vor den Fenstern
- Installation in der Küche auf Putz
- Duschtasse im Gäste-WC nicht fachgerecht eingebaut (vor die Fliesen gesetzt)
- Auch im Gäste-WC feine Fliesenrisse
- Rigipstrennwand Gäste-WC / Garderobe soll nicht aus Feuchtraummaterial sein

Unterhaltungszustand: Gut

5.3 Haustechnik

Heizung: Zentrale Ölheizung; Kunststofftanks; Flachheizkörper mit Thermostatregelung

Warmwasserversorgung: Dezentral mittels Durchlauferhitzer

Elektroinstallation: Normale Ausstattung, Klingel, Sprechanlage, Türöffner, Telefon-/ Kabelanschluss

Sanitäre Installation: Bad: Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, zwei Waschbecken, Eckbadewanne, bodengleiche Dusche, überwiegend halbhoch geflieste Wände (außer Duschbereich), neuzeitliche Qualität



Gäste-WC: Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken, Dusche, überwiegend halbhoch geflieste Wände (außer Duschbereich), neuzeitliche Qualität

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

Balkon: Vorgesetzte Balkonanlage; Stahlkonstruktion; in Richtung Garten (Südwest) orientiert

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 westlichen Bereich des Stadtteils Hüls in einer ruhigen, mittleren Lage.

Die ursprünglich ca. 1963 errichtete Immobilie wurde im Zeitraum 2010 bis 2013 modernisiert. Es sind restliche Arbeiten zur Beseitigung von Missständen erforderlich.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand. Aber auch hier sind Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes erforderlich.

Gemäß Teilungserklärung ist dem Wohnungseigentum ein Sondernutzungsrecht an der rückwärtigen Gartenfläche zugeordnet worden.

In der Teilungserklärung sind weiterhin Sondernutzungsrechte an Stellplätzen, die mit



Carports bebaut sind, bestellt. Die Zuordnung soll durch den teilenden Eigentümer erfolgen. Gemäß Grundbuch ist eine solche Zuordnung noch nicht erfolgt. Daher wird bei dieser Wertermittlung kein Sondernutzungsrecht an einem Carport berücksichtigt.

Weiterhin ist in der Teilungserklärung geregelt, dass den einzelnen Eigentümern die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums, sowie folgender Gebäudeteile, gleichgültig, ob es sich dabei um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt, obliegen: nichttragende Innenwände, Estrich und Fußbodenbeläge innerhalb des Sondereigentums, Fenster und Fensterrahmen von Sondereigentumsräumen einschließlich des Innen- und Außenanstrichs der Fensterrahmen und der Beschläge, Wand- und Deckenputz innerhalb des Sondereigentums, Rollläden, Rollladenkästen an Fenstern von Sondereigentumsräumen, Innen- und Außenteile der Abschlusstüren von Sondereigentumsräumen, Balkone von Sondereigentumsräumen mit Ausnahme der Balkonteile, die auch statische Funktion haben.

Sonstige Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und der Verwaltung tragen nach Teilungserklärung die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit diese einer der Untergemeinschaften UG I und UG II eindeutig zuzuordnen sind, sind diese Lasten und Kosten nur von dieser Untergemeinschaft und innerhalb der Untergemeinschaft nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.

Die zu bewertende Wohnung ist bewohnt.

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ist eine Erhaltungsrücklage für das Haus Nr. 5 in Höhe von 2.200,-- € gebildet worden.

In einem der zur Verfügung gestellten Protokolle wird die äußerst angespannte Liquiditätslage der Eigentümergemeinschaft thematisiert.

Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung betrug gemäß dem Wirtschaftsplan 2022 ursprünglich 232,12 € mit einem Anteil für die Rücklage von ca. 70,--€ / Monat.

Aufgrund von fehlenden Zahlungen eines Eigentümers wurde der Wirtschaftsplan angepasst und das Hausgeld inklusive einem Anteil von 70,00 € für die Instandhaltungsrücklage auf 1.035,-- € festgelegt.

In dem Hausgeld sind die Heizkosten enthalten.

6. Mietverhältnis

Gemäß Auskunft der Mieter besteht das Mietverhältnis seit dem 01.09.2021.

Die Netto-Kalt-Miete soll ursprünglich 830,--€/p.M. betragen, wird jedoch aufgrund der Missstände bereits seit längerer Zeit auf 630,--€/p.M. gekürzt gezahlt.

Ein Carport-Stellplatz kann ohne besondere Berechnung genutzt werden.

7. Flächenangaben

7.1 Wohnfläche

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

<u>Lage</u>	<u>Wohnfläche</u> ²
EG	120,5 m ²

² Vgl. Anmerkungen im Kapitel 5.1



7.2 Parkplatzflächen

Es bestehen Parkmöglichkeit im öffentlichen Straßenraum.

8. Verkehrswertermittlung

für den **2.001/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern und Carports bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** gekennzeichneten **Wohnung** im **Erdgeschoss links/Mitte/rechts** sowie an dem **Kellerraum** im Untergeschoss und dem **Balkon** jeweils gleicher Nummer,

in **47839 Krefeld, Dohlenweg 5**

Grundstück: Gemarkung Hüls, Flur 35, Flurstück 1410, groß 852 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Hüls, Blatt 7594

zum Wertermittlungstichtag: 05.01.2024

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

8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne 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. Zwar hat der Gutachterausschuss der Stadt Krefeld auch den Wohnungsteilmarkt untersucht und Kaufpreisanalysen durchgeführt, jedoch muss bei Vergleichspreisen (Vergleichsobjekten) eine hinreichend



genaue Übereinstimmung in sämtlichen wertrelevanten Sachverhalten (u.a. Lage, Größe, Baujahr, Ausstattung, Wohnungsanzahl) gegeben sein. Als Vergleichsobjekte eignen sich daher hauptsächlich Eigentumswohnungen aus einem Haus oder Verkäufe von Reihenhäusern aus „einer Reihenhausreihe“.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Fazit:**

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

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. 29

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2023: 390,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47839
Gemarkung	= Hüls
Ortsteil	= Hüls
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	= Einzel-/ Doppelhäuser
Tiefe	= 40 m

Der zonale Bodenrichtwert in der benachbarte Bodenrichtwertzone Nr. 28 beträgt zum Stichtag 01.01.2023: 420,-- €/m²



Dieses Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47839
Gemarkung	= Hüls
Ortsteil	= Hüls
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschoßflächenzahl	= 1,1

8.2.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47839
Gemarkung	= Hüls
Ortsteil	= Hüls
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= II
Geschoßflächenzahl (rd.) ³	= 0,73
Bewertungsstichtag	= 05.01.2024

Von der Lagequalität entspricht das Bewertungsgrundstück den ersten aufgeführten Bodenrichtwert. Von der Art der Nutzung entspricht das Bewertungsgrundstück dem zweiten aufgeführten Bodenrichtwert.

Es wird als sachgerecht eingestuft vom mittleren Wert der beiden Bodenrichtwerte auszugehen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$852 \text{ m}^2 * (390,-- \text{ €/m}^2 + 420,-- \text{ €/m}^2) / 2 = 345.060,-- \text{ €}$$

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.

³ Überschlägig ermittelt



Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

„Vormerkung zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums aus einem Ankaufsrecht für die Wohnstätte Krefeld, Wohnungs-Aktiengesellschaft in Krefeld“

Die entsprechende Eintragungsbewilligung wurde eingesehen.

Demnach ist dem Verkäufer ein auf die Dauer von 15 Jahren befristetes Ankaufsrecht bis zum 08. Juli 2025 eingeräumt worden.

Es ist u.a. geregelt, dass der Verkäufer berechtigt ist, das Ankaufsrecht auszuüben, wenn der Käufer oder sein Rechtsnachfolger den Grundbesitz innerhalb dieser Zeit ohne Zustimmung des Verkäufers an einen Dritten veräußert.

Da die Immobilie zwischenzeitlich nach WEG aufgeteilt worden ist und sechs der insgesamt sieben Wohnungseigentume, gemäß Auskunft der Mieter des Bewertungsobjektes, veräußert worden sind, ohne dass der Berechtigte von seinem Ankaufsrecht Gebrauch gemacht hat, wird der Eintragung im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussende Bedeutung zuzumessen ist.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 345.060,-- €

Für den Miteigentumsanteil ergibt sich:

$2.001 / 10.000 * 345.060,-- € = 69.046,51 = \text{rd. } 69.000,-- €$

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, Mietsammlung u.a.

Rohrertrag des Bewertungsobjekts

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

- Wohnlage B ⁴
- Baujahrsklasse 1993 bis 2000 ⁵
= 8,30 € bis 8,90 €; Ø 8,60 €

Systemkonform mit dem Mietspiegel ist ein Abschlag in Höhe von 10 % aufgrund der Wohnungsgröße anzubringen.

Für die Nutzung der Gartenfläche wird ein Zuschlag in Höhe von 5 % als marktkonform eingestuft.

Somit ergibt sich ausgehend vom Mittelwert der aufgezeigten Spanne die ortsübliche Miete zu:

$$8,60 \text{ €/m}^2 * 0,9 * 1,05 = \text{rd. } 8,15 \text{ €/m}^2$$

Vergleich der tatsächlichen Miete mit der ortsüblichen Miete:

<u>Nr.:</u>	<u>Lage:</u>	<u>Nachhaltig erzielbare Miete:</u>	<u>Tatsächliche Miete (ohne Mietminderung)</u>
WE 1	EG	8,15 €/m ²	830,- € /p.m. = 6,89 €/m ²

Für die weiteren Berechnungen wird die nachhaltig erzielbare Miete angehalten.

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).

⁴ Wohnlage B ist definiert als: Wohnungen in reinen oder überwiegenden Wohngebieten, anschließend an Hauptzentren, mit guter Verkehrsanbindung, guten Einkaufs- und Nutzungsmöglichkeiten öffentlicher Einrichtungen. / Wohnungen in ruhigen durchgrüneten und günstigen Lagen mit ausreichender Verkehrsanbindung zu den Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen. Diese Klassifizierung trifft weitestgehend für das Bewertungsobjekt zu.

⁵ Ergibt aufgrund des fiktiven Baujahrs gemäß Mietspiegel unter Berücksichtigung eines Mittelwertes für Teil-/ Vollmodernisierung (Ø 2012 – 15 = 1997)



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

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

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:

1. Verwaltungskosten

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

2. Instandhaltungskosten

13,50 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. 2.280,-- €/p.a.

und liegen damit bei rd. 19,4 % des Rohertrags.

8.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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



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

Einerseits sind in die Auswertungen zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes auch Verkäufe aus einfachen Lagen eingeflossen. Das Bewertungsobjekt ist jedoch in einer ruhigen, mittleren Lage. Dieser Sachverhalt müsste mit einer Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt werden.

Andererseits hat sind die Marktlage verschlechtert. Dies müsste mit einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt werden.

Es erscheint daher sachgerecht von dem im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssatz in Höhe von

2,6 %

auszugehen.

8.3.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Mehrfamilienwohnhaus wurde ursprünglich 1963 erbaut und im Zeitraum 2010 bis 2013 modernisiert.

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

Es sind die Maßnahmen zu berücksichtigen, die die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer verlängert haben.

Gemäß „Punkteraster“ zur Abschätzung einer verlängerten Restnutzungsdauer⁶ wird zunächst der Modernisierungsgrad ermittelt. Für die Modernisierungsmaßnahmen werden folgende Punkte - unter Berücksichtigung, wie lange die Maßnahmen zurückliegen - vergeben:

⁶ gemäß Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA)



Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

Modernisierungselemente	maximale Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
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	8

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 8 Punkten ist dem „mittleren Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. Für Objekte mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 61 Jahren, ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von rd. 36 Jahren.

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

36 Jahren

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 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 am Sondereigentum zur Herstellung eines normalen Zustandes erforderlich sind. Die Kosten zur Beseitigung der Missstände werden unter Berücksichtigung der Ausführungen in den Vorgutachten mit rd. 6.500,-- € in die Wertermittlung eingestellt.

Am Gemeinschaftseigentum sind ebenfalls Maßnahmen erforderlich. Diese Aufwendungen werden ebenfalls unter Beachtung der Vorgutachten und dem Miteigentumsanteil in Höhe von 2.001/10.000 mit 3.400,--€ bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Fehlende Rücklage

Es existiert eine unzureichende Instandhaltungsrücklage. Das Risiko von Sonderzahlungen für die Unterhaltung und Instandsetzung ist daher nicht unerheblich. Diesen Umstand wird der durchschnittlich handelnde, wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer mit einem Abschlag berücksichtigen. Wird eine übliche Rücklage in Höhe von 30.000,--€ unterstellt, ergibt sich der auf den Miteigentumsanteil entfallene Betrag zu rd. 6.000,--€.

Differenz: nachhaltig erzielbare Miete / tatsächliche Miete

Die tatsächliche Miete entspricht nicht der nachhaltig erzielbaren Miete. Da die Differenz ca. 18 % beträgt wäre eine zeitnahe Anpassung möglich und würde nicht durch die Kapazitätsgrenze (20%) eingeschränkt.

Daher muss der Umstand nicht besonders berücksichtigt werden.

Überdurchschnittlich hohes Hausgeld

Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung betrug gemäß dem Wirtschaftsplan 2022 ursprünglich 232,12 € mit dem Anteil für die Rücklage von ca. 70,--€ / Monat.

Aufgrund von fehlenden Zahlungen eines Eigentümers wurde der Wirtschaftsplan angepasst und das Hausgeld inklusive einem Anteil von 70,00 € für die Instandhaltungsrücklage auf 1.035,-- € festgelegt.

Da das überdurchschnittlich hohe Hausgeld nach einer Veräußerung wieder auf ein „normales Niveau“ reduziert werden kann, wird in der Wertermittlung dieser temporäre Umstand nicht besonders berücksichtigt.



8.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Mieteinheit	Mietfläche [m ²]	marktübliche €/m ²	marktübliche Netto-Kalt-Miete p.m.	marktübliche Netto-Kalt-Miete p.a.
Wohnung	120,5	8,15	982,08 €	11.784,90 €
jährlicher marktüblicher Rohertrag				11.784,90 €
Bewirtschaftungskosten				- 2.280,00 €
Jährlicher Reinertrag				= 9.504,90 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (2,6 % von 69.046,51 €)				- 1.795,21 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				= 7.709,69 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 2,6 %, 36 J.)				x 23,20
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				= 178.864,83 €
Bodenwert				+ 69.046,51 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 247.911,34 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
• am gemeinschaftlichen Eigentum				- 3.400,00 €
• am Sondereigentum				- 6.500,00 €
• unzureichende Erhaltungsrücklage				<u>- 6.000,00 €</u>
Ertragswert der Wohnung				<u>rd. 232.000,-- €</u>

8.4 Plausibilitätsprüfungen

Die Plausibilitätsprüfungen sollen die ermittelten Werte stützen.

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

Die Angaben sind differenziert nach Baujahren und Wohnlagen.

Entsprechend den Kriterien des Bewertungsobjektes beträgt der Median für eine mittlere Wohnlage 2.104,-- €/m² mit einer Standardabweichung von +/- 569,-- €/m².

Der ermittelte Ertragswert hat einen €/m² Wert, unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale von 2.057,36 €/m².

Der Vergleich stützt unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung in jüngster Zeit das Ergebnis der differenzierten Ertragswertberechnung.

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

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien mit im



Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe da, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

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

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

Der Vergleichswert mit Hilfe des Immobilienrichtwerte ergibt sich für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften zu ca. 2.346,-- €/m² mit einer Standardabweichung von +/- 366,-- €/m².

Der Wert des Ertragswertverfahrens in Höhe von 2.057,36 €/m² liegt unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung in jüngster Zeit richtigerweise im unteren Bereich der aufgezeigten Spanne.

Zusätzlich wird noch der so genannte Rohertragsfaktor ermittelt. Er ist der Quotient aus dem Kaufpreis und dem jährlichen 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 (ohne die besonderen objektspezifischen Eigenschaften zu:

$$247.911,34 \text{ €} / 11.784,90 \text{ €} = \text{rd. } 21.$$

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

Die Plausibilisierungsprüfungen stützt somit das Ergebnis des Ertragswertverfahrens.



8.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB folgendermaßen definiert:

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

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

Zusätzlich wurden zur Unterstützung des Ertragswertes Plausibilitätsprüfungen durchgeführt.

Die Plausibilitätskontrollen stützen das Ergebnis.

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

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



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für den **2.001/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern und Carports bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** gekennzeichneten **Wohnung** im **Erdgeschoss links/Mitte/rechts** sowie an dem **Kellerraum** im Untergeschoss und dem **Balkon** jeweils gleicher Nummer,

in **47839 Krefeld, Dohlenweg 5**

Grundstück: Gemarkung Hüls, Flur 35, Flurstück 1410, groß 852 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Hüls, Blatt 7594

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2024 mit

232.000,-- €

in Worten: zweihundertzweiunddreißigtausend 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 22.01.2024

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

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

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



9. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

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

[2] SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Kommentar, Arbeitsmaterialien
Stand: Dezember 2023, Sprengnetter Immobilienbewertung

[3] KRÖLL, HAUSMANN:

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

[4] SPEZIALIMMOBILIEN:

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

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

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

[6] UNGLAUBE:

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

[7] HEIX, GERHARD:

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

u.a.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[8] BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

[9] ImmoWertV

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

[10] BauNVO

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

[11] NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

[12] BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung



u.a.

Regionale Informationsunterlagen

[13] Krefelder Grundstücksmarktbericht 2023

Stichtag: 01.01.2023

[14] Krefelder Grundstücksmarktbericht 2023 / Halbjahresbericht

Berichtszeitraum: 01.01.2023 bis 30.06.2023

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: Wohnflächenberechnung	1 Seite
Anlage 10: Sondernutzungsrecht	1 Seite
Anlage 11: Fotos	1 Seite