



Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen
 Hammersteinstraße 20
 47807 Krefeld

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail Kontakt@kr-ibo.de

Von der IHK Mittlerer Niederrhein **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** und durch die Fachhochschule Kaiserslautern **öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger** (Zertifikats-Nr.: ZW 2003-07-17) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Datum: 07.01.2025

Az.: G 1015-2024

Gericht: 420 K 25/24

GUTACHTEN

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

für den **500/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einer **Doppelhaushälfte** und einer **Großgarage** bebaute Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichneten **Wohn- und Kellerräumen** und an dem **Stellplatz in der Garage** bezeichnet mit **Nr. 2**,

in **47809 Krefeld, Ekendonk 9**



Grundstück: Gemarkung Oppum, Flur 4, Flurstück 74, groß 1.329 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Oppum, Blatt 3611

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 18.12.2024 ermittelt mit:

230.000,-- EURO

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen nicht beigelegt sind. Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Krefeld einsehen.



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten.....	4
2. Grunddaten.....	5
2.1 Auftraggeber	5
2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt	5
2.3 Bewertungsobjekt	6
2.4 Eigentümer	7
2.5 Mieter	7
2.6 WEG - Verwalter	7
2.7 Ortsbesichtigung	7
2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag	7
2.9 Kataster	7
2.10 Grundbuch	8
3. Grundstücksbeschreibung.....	9
3.1 Umgebung	9
3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	9
3.3 Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge	9
3.4 Erschließungszustand	10
3.5 Rechte und Belastungen	11
3.6 Planungs- und Entwicklungszustand	12
4. Gebäudebestand.....	12
4.1 Gebäudebeschreibung	12
4.2 Gebäudedaten	13
4.3 Ausführung und Ausstattung	13
4.4 Dach	14
4.5 Besondere Bauteile	14
4.6 Außenanlagen	14
4.7 Zustand	15
5. Wohnungsbeschreibung.....	15
5.1 Grundrissgestaltung	15
5.2 Innenansichten	16
5.3 Haustechnik	17
5.4 Sonstiges	18



5.5	Zubehör	18
5.6	Allgemeinbeurteilung	18
6.	Mietverhältnis.....	19
7.	Flächenangaben.....	19
7.1	Wohnfläche	19
7.2	Parkplatzflächen	19
8.	Verkehrswertermittlung.....	20
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
8.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	22
8.2.1	Bodenrichtwert	22
8.2.2	Bodenwert	22
8.2.3	Belastungen	23
8.3	<u>Sachwertermittlung</u>	25
8.4	Plausibilitätsprüfung	33
8.5	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	33
9.	Literaturverzeichnis.....	35
10.	Verzeichnis der Anlagen.....	36

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 15.07.2024
- Teilungserklärung vom 07.03.2003
- Bauakteneinsicht vom 24.10.2024
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.02.2003
- Liegenschaftskarte vom 25.10.2024
- Altlasten (Auskunft) vom 02.12.2024
- Starkregengefährdenkarte (Einsicht) vom 19.12.2024
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 19.12.2024
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 19.12.2024
- Baulasten (Auskunft) vom 21.10.2024
- Anliegerbescheinigungen vom 21.10.2024 / 24.10.2024
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 21.10.2024
- Verwalter (Auskunft) ./.
- WEG-Protokolle vom ./.
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Immobilie mit insgesamt 2 Wohnungen, wovon die Wohnung Nr. 2 gemäß Aufteilungsplan Gegenstand der Wertermittlung ist. Das zu bewertende Wohnungseigentum soll seit Juni 2023 leer stehen. Die Wohnung hat den Charakter eines Reihendhauses / Doppelhaushälfte. Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart.
Ortstermin	18.12.2024
Wertermittlungstichtag	18.12.2024
Baujahre (ca.)	1937 / 1975
Fläche (rd.)	100 m ² Wohnfläche
Grundstücksgröße	1.329 m ² (1.000 / 1.000)
Bodenwert (rd.)	203.600,-- € (Anteil i. H. v. 500 / 1.000)
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Sachwert (rd.)	230.300,-- €
Verkehrswert (Marktwert)	230.000,-- €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 15.10.2024).

2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Dabei ist – wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren – der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

Da hier Wohnungs- bzw. Teileigentum zu bewerten ist, dürften zur Berücksichtigung gegebenenfalls zugeordneter Sondernutzungsrechte (Art, Umfang und Lage) jeweils auch die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan einzusehen sein.

Mitteilung des Namens und der Anschrift des WEG-Verwalters.

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Mitteilung, falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss
- Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt worden sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Ob die Versteigerungsobjekte einer Wohnungsbindung unterliegen
- Ermittlung des Beginns der Mietverträge und im Gutachten benennen, sofern die Objekte vermietet sind
- 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.

Falls der Eigentümer beziehungsweise die Eigentümer der Bitte zur Ermöglichung einer Orts-/ Innenbesichtigung oder Kontaktaufnahme mehrfach nicht reagiert bzw. reagieren, ist das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen.



2.3 Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist vom äußeren Erscheinungsbild mit einem Reihemittelhaus, einem Reihenendhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Rechtlich handelt es sich jedoch um eine nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilte Immobilie. Jede Wohnungseinheit hat einen separaten Hauseingang und eine eigene Hausnummer.

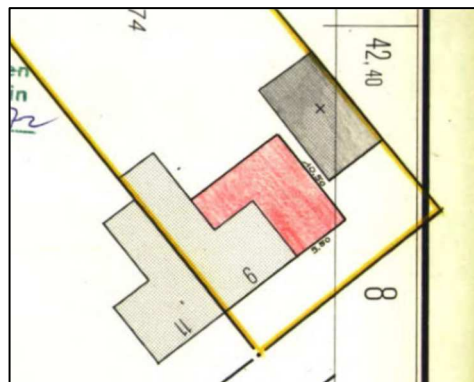
Der Baukörper, in dem sich überwiegend das Wohnungseigentum Nr. 1 befindet, welches nicht Gegenstand der Bewertung ist und ursprünglich eine Doppelhaushälfte war, wurde ca. 1937 errichtet.

In der von der Stadt Krefeld zur Verfügung gestellten digitalen Bauakte sind folgende Vorgänge dokumentiert:

- 1959 / Neubau einer Garage (heute rückwärtiger Bereich)
- 1965 / Errichtung von Dachgauben und Schließung Giebelfenster
- 1968 / Errichtung einer Doppelgarage mit Unterkellerung
- 1971 / Erweiterung des Siedlungshauses (im Wesentlichen das zu bewertende Wohnungseigentum; Schlußabnahme 1975)
- 1976 / Vergrößerung des rückwärtigen Dachaufbaus / Dachgaube
- 1976 / Errichtung Ölheizung mit oberirdischen Kunststofftanks
- 1979 / Errichtung Wirtschaftsteil (Anbau Geräteraum an vorhandene Garage)
- 1986 / Ausbau des Dachgeschosses im Flügelbereich (Bereich des Wohnungseigentums Nr. 1)
- 1994 / Eintragung einer Baulast
- 2000 / Änderung des Garagendaches von Flachdach in Satteldach
- 2002 / Umbau des Einfamilienhauses, Herstellung einer 2. Wohneinheit
- 2002 / Errichtung einer Gaube
- 2002 / Antrag auf Teilung des Grundstücks (Antrag zurückgezogen wegen fehlender Genehmigungsfähigkeit)
- 2003 / Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Immobilie wurde im Jahr 2003 gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt (Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.02.2003 / Teilungserklärung vom 07.03.2003).

Zur Verdeutlichung die nachfolgende Zeichnung, die der Bauakte entnommen ist.



Der grau dargestellte Bereich ist der ursprüngliche Baukörper. Der rote Bereich ist im



Jahr 1975 angebaut worden. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2 liegt im Erdgeschoss komplett im „roten Bereich“ und im Dachgeschoss ebenfalls im roten Bereich plus eine Räumlichkeit im ursprünglichen Baukörper (vgl. Grundrissplan „bezeichnet mit Eltern“). Der dunkelgraue Baukörper ist die Doppelgarage.

2.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.5 Mieter

Keiner. Das Wohnungseigentum wurde vormals vom Eigentümer und seiner Ehefrau genutzt. Seit Juni 2023 soll die Wohnungseinheit leer stehen.

2.6 WEG-Verwalter

Gemäß Auskunft, der beim Ortstermin Anwesenden, wurde kein förmlicher WEG-Verwalter bestellt, keine jährlichen Sitzungen mit entsprechenden Protokollen durchgeführt und keine Erhaltungsrücklage gebildet.

2.7 Ortsbesichtigung

Es konnte die komplette Wohnung Nr. 2 am 18.12.2024 von dem Sachverständigen unter Anwesenheit der Antragstellerin, deren Verfahrensbevollmächtigten, den Eigentümern der Wohnungseinheit Nr. 1 und einem Sohn des verstorbenen Eigentümers besichtigt werden.

Nicht zugänglich war der Spitzboden.

Die Besichtigung fand ohne relevante 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 18.12.2024 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (18.12.2024).

2.9 Kataster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Oppum	4	74	Gebäude- und Freifläche, Ekendonk 9, 9 A	1.329 m²

(vgl. Anlage 2)



2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Oppum Blatt 3611

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

(unbeglaubigter Auszug vom 15.07.2024)

500/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Oppum, Flur 4, Flurstück 74, Gebäude- und Freifläche Ekendonk 9, groß 1.329 m²,

verbunden mit Sondereigentum an im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohn- und Kellerräumen und an dem Stellplatz in der Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2.

Das Miteigentum ist beschränkt durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentum, eingetragen in Blatt 3610.

Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des anderen Wohnungseigentümers.

Dies gilt nicht bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte gerade Linie, Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, im Wege der Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung oder durch den Insolvenzverwalter.

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

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 07. März 2003 - UR.-Nr. 388/03 des Notars Breuer, Krefeld Bezug genommen.

Eingetragen unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 0820 A bei Anlegung dieses Blattes am 05. Mai 2003.

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an einer noch zu bestimmenden Teilfläche. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 08. Oktober 1998 für die Stadt Krefeld, mit Rang nach Abteilung III Nr. 1 und 2, eingetragen am 06. Mai 1999 in Blatt 0820 A und hierher sowie auf das für den Miteigentumsanteil angelegte im Bestandsverzeichnis genannte Grundbuchblatt übertragen am 05. Mai 2003.

Lfd. Nummer der Eintragung 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 25/24). Eingetragen am 15.07.2024.

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 südöstlich des Zentrums von Krefeld im Stadtteil Oppum in der sogenannten „Donksiedlung“ (vgl. <u>Anlage 1</u>). Das Zentrum von Krefeld ist ca. 3 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:	Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.
Verkehrsanbindung:	Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Krefeld-Oppum (BAB 57, ca. 2 km entfernt). Bushaltestelle auf dem Fungendonk.
Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	Die Gegend ist von Wohnbebauung auf großen Grundstücken geprägt.
Immissionen:	Beim Ortstermin waren keine relevanten Immissionen feststellbar.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine normale Wohnlage in Krefeld mit guter Verkehrsanbindung.

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

Straßenfront:	ca. 20,9 m
mittlere Tiefe:	ca. 64,0 m
Grundstücksgröße:	1.329 m ²
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; einseitige Grenzbebauung Garage und rückwärtiger Anbau
Topographische Lage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 03.12.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst (vgl. <u>Anlage 4</u>).
Niederschläge:	Gemäß Einsicht in die aktuelle Starkregengefahrenkarte der Stadt Krefeld vom 19.12.2024 liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der bei einer Simulation eines intensiven Starkregen nur geringfügig überschwemmt werden könnte. Wegen der Details wird auf die <u>Anlage 5</u> zu diesem Gutachten Bezug genommen.
Anmerkung:	<i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.</i>

3.4 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Straße Ekendonk ist eine innerörtliche, öffentliche Erschließungsstraße. Großräumige Tempo 30 Zone
Straßenausbau:	Relativ schmale Fahrbahn, befestigt mit Schwarzdecke, keine separaten Gehwege, Straßenbeleuchtung
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 21.10.2024 sind für das Bewertungsobjekt nach BauGB keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.



Gemäß Schreiben des Kommunalbetriebs Krefeld vom 24.10.2024 wird bescheinigt, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser nicht mehr zur Erhebung kommt (vgl. Anlage 6).

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches sind Eintragungen 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 21.10.2024 sind für das Bewertungsobjekt zwei Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen. „Der Fachbereich Zentraler Finanzservice und Liegenschaften ist zu informieren, falls für das Grundstück Teilungsanträge oder Anträge auf bauliche Veränderungen gestellt werden“ Eingetragen am 25.07.2008 „Öffentlich-rechtliche Verpflichtung, im Falle der Errichtung eines Anbaues das Giebelprofil des Gebäudes auf dem Baugrundstück zu übernehmen“ Eingetragen am 24.02.2010 (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 19.12.2024 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 21.10.2024 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht öffentlich gefördert ist (vgl. Anlage 8).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportaal „geoportal“ vom 19.12.2024 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportaal „geoportal“ vom 19.12.2024 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:

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 13).

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

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

Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben aus der Bauakte, Angaben der beim Ortstermin Anwesenden oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeitypischen Ausführung.



4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:	Wohngebäude - 1 ½ - geschossig - 2 Wohnungen - Dachgeschoss ausgebaut - unterkellert
Baujahr:	Das Einfamilienwohnhaus wurde ursprünglich als Doppelhaushälfte ca. im Jahr 1937 errichtet, im Jahr 1975¹ erweitert und im Jahr 2002 zu einem Zweifamilienhaus umgebaut.
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	Gemäß plausiblen Angaben der beim Ortstermin Anwesenden wurden in den letzten Jahrzehnten keine relevanten, durchgreifenden Maßnahmen an der Immobilie ausgeführt, welche die Restnutzungsdauer signifikant verlängert hätten. In den letzten Jahren wurden nur die notwendigsten Instandhaltungsmaßnahmen, wie z.B. Erneuerung des Brenners in der Heizungsanlage im Jahr 2021/2022, ausgeführt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Garagengebäude mit rückwärtigen Anbauten:	Die ursprüngliche, massiv errichtete Garage mit Unterkellerung ist ca. im Jahr 1974 (Schlußabnahme) errichtet und 1979 rückwärtig erweitert worden. Im Jahr 2000 wurde das Dach von Flachdach in Satteldach geändert. Genehmigt wurde die entstandene, zusätzliche Fläche als Abstellraum. Ohne Genehmigung erfolgte ein wohnbaulicher Ausbau. Eine nachträgliche Genehmigungsmöglichkeit wird aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften als unwahrscheinlich eingestuft. Die Garage verfügt über zwei Metallschwingtore, einen rückwärtigen Ausgang zum Garten, eine massive Treppe zum Kellerbereich und elektrischen Anschluss.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Klinker, rot-braun; Giebelseite verputzt

¹ Jahr der Schlußabnahme



Sockel:	Wie aufgehendes Mauerwerk
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Im Bereich des zu bewertenden Wohnungseigentums überwiegend Stahlbetondecken
Treppenhaus:	Die Geschosstreppen befinden sich innerhalb der Wohnung. Treppe vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss: massiv, Natursteinbelag, Metallgeländer, Kunststoffhandlauf; Treppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss: offene Holztreppe, Metallgeländer, Kunststoffhandlauf; zum Spitzboden: keine Treppe
Eingangstür:	Hauseingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitten

4.4 Dach

Dach:	Satteldach
Dacheindeckung:	Straßenseitig dunkle Tonziegeleindeckung; rückseitig rötliche Tonziegeleindeckung
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech

4.5 Besondere Bauteile

Dachgauben (straßen- und rückseitig)

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Telefon- Kabelanschluss;
Vorplatz vor der Garage und Zugang zum zu bewertenden Wohnungseigentum mit Waschbetonplatten befestigt;
Rasenfläche als Vorgarten;
im rückwärtigen Sondernutzungsbereich des Bewertungsobjektes:
Rasenfläche mit Anpflanzungen;
altes Holzgartenhaus;
überdachter Pool;
leichte Abgrenzung zur Sondernutzungsfläche des anderen Wohnungseigentums



4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsstau: (von außen erkennbar) am gemeinschaftlichen Eigentum (soweit in Augenschein genommen):

- Straßenseitig: alte Dacheindeckung
- Rückseitig: sehr alte Dacheindeckung
- Tlw. nicht fachgerechte Dachentwässerung

Wirtschaftliche Wertminderung:

Keine wirtschaftlichen Wertminderungen, die nicht baujahrstypisch wären.

Anmerkung:

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

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

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

5.1 Grundrissgestaltung

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

Der ca. 10,5 * 4,1 m große Wintergarten (Holzkonstruktion mit transparenten Doppelstegplatten) ist in den Genehmigungsunterlagen nicht erwähnt. In der Liegenschaftskarte ist er gestrichelt dargestellt; somit ist er per Luftbild erfasst worden.

Raumaufteilung:

KG: Flur, Abstellraum, Heizungsraum, Partyraum
EG: Diele, WC, Wohnzimmer, Küche, Wintergarten
DG: Flur, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Dachterrasse
SB: nicht zugänglich (vgl. Anlage 9)

Abgeschlossenheit:

Das Wohnungseigentum ist in sich abgeschlossen



Wohnfläche:	Gemäß Grundrissplänen aus der Bauakte beträgt die Wohnfläche, ohne einen Ansatz für den vermutlich nicht genehmigten Wintergarten und ohne einen Ansatz für die Dachterrasse rd. 100 m². Ein differenziertes Aufmaß ist nicht erfolgt.
Zweckmäßigkeit:	Der Grundriss ist kleingliedrig und entspricht weitestgehend nicht den Anforderungen an modernes Wohnen. So ist z.B. der Flur im Dachgeschoss extrem schmal (gemessen: 77 cm), Das Schlafzimmer im Dachgeschoss hat nur eine lichte Raumhöhe von ca. 2,07 Meter, der Durchgang vom Wohnzimmer zur Küche im Erdgeschoss ist nur 1,95 Meter hoch.

5.2 Innenansichten

Innenwände:	
Wohnbereich:	Überwiegend sehr alte Tapeten (ggf. aus dem Baujahr), in der Küche tlw. rotbraune Fliesen, darüber Putz und Anstrich
WC:	ca. 1,5 m hoch rotbraun, gefliest, darüber Putz mit Anstrich
Bad:	raumhohe, rote Wandfliesen
Fußböden:	Fliesen, tlw. Ornamentfliesen (Diele, WC, Wohnzimmer), Teppich (Flur im Dachgeschoss, Kinderzimmer), Laminat (Schlafzimmer)
Deckenflächen:	Putz mit Anstrich (Diele, Küche, Flur, Kinderzimmer), Paneele (WC, Wohnzimmer), Tapete (Schlafzimmer)
Türen:	Überwiegend glatte Holztüren mit Stahlzargen
Fenster:	Überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr, im WC: Holzrahmenfenster mit Riffelglas, Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung vom Wohnzimmer zum Wintergarten, Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung in der Küche; überwiegend manuelle Kunststoffrollläden; Glasbausteine in der Eingangsdielen
Besondere Einrichtungen:	Keine
Bauschäden und Baumängel: Instandhaltungsschau:	Beim Ortstermin waren u.a. folgende Missstände sichtbar: • Partielle Feuchtigkeit im Kellergeschoss (straßenseitig) • Kelleraußenwände tlw. bauphysikalisch ungünstig mit Paneelen und Riemchen verkleidet (keine Aussage möglich, wie es dahinter aussieht)



- Sämtliche Boden- und Wandbeläge erneuerungsbedürftig
- Sanitäre Einrichtungen sanierungsbedürftig
- Durchlauferhitzer im Bad über der Badewanne installiert
- Heizungsanlage soll nicht funktionsfähig sein
- Fehlende Absturzsicherung und Bodenbelag bei der Dachterrasse (Abdichtung mit Bitumen)
- Rauchmelder fehlen
- Feuchtigkeitsstellen und partielle Schimmelbildung im rückwärtigen Deckenbereich des rückwärtigen Anbaus an die Garage
- Tlw. sind noch viele Gegenstände der letzten Bewohner in der Immobilie
- Sperrmüll lag zur Abholung im Vorgarten
- Garten ist verwildert

Unterhaltungszustand: Schlecht

5.3 Haustechnik

Heizung: Die beiden Wohneinheiten haben jeweils eine eigene Heizungsanlage.

Das Bewertungsobjekt hat eine Ölheizung aus dem Jahr 1993; 2021/2022 soll der Brenner erneuert worden sein; Kunststofftank; überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; auch im Kellergeschoss und in dem Raum über der Garage

Warmwasserversorgung: Dezentral mittels Durchlauferhitzer

Elektroinstallation: Einfache Ausstattung

Sanitäre Installation: WC:

Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken mit kaltem Wasser, graue Sanitäreinrichtungsgegenstände, braune Bodenfliesen, ca. 1,5 m hoch rotbraun gefliest, darüber Putz und Anstrich; komplett sanierungsbedürftig

Bad:

Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken, Badewanne, Dusche (in Dachschräge) mit Duschvorhang, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, weiße Ornamentbodenfliesen, raumhohe, rote Wandfliesen; komplett sanierungsbedürftig

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

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 südöstlich des Zentrums von Krefeld im Stadtteil Oppum in der sogenannten „Donk-Siedlung“ in einer normalen Lage.

Das Grundstück ist vom äußeren Erscheinungsbild mit einem Reihemittelhaus, einem Reihenendhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Rechtlich handelt es sich jedoch um eine nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilte Immobilie. Jede Wohnungseinheit hat einen separaten Hauseingang und eine eigene Hausnummer.

Der Baukörper, in dem sich überwiegend das Wohnungseigentum Nr. 1 befindet, welches nicht Gegenstand der Bewertung ist und ursprünglich eine Doppelhaushälfte war, wurde ca. 1937 errichtet.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2 befindet sich in dem im Jahr 1975 angebauten Bereich. Zusätzlich ist das Schlafzimmer des Wohnungseigentums Nr. 2 im Dachgeschoss in dem ursprünglich errichteten Baukörper.

Aufgrund der rechtlichen Regelungen und baulichen Gegebenheiten sind beide Wohnungseigentume verbunden wie „Siamesische Zwillinge“. Auch wenn es „außen so erscheint“, als wären die beiden Einheiten autark, kann die eine Wohnungseinheit nicht ohne die andere Wohnungseinheit sein.



Beim Ortstermin war an der Immobilie (gemeinschaftliches Eigentum) ein Instandhaltungsstau bei der Dacheindeckung augenscheinlich. Weiterhin wurden partielle Feuchtigkeitsstellen an Kelleraußenwänden gemessen.

Die zu bewertende Wohnung ist in einem komplett sanierungsbedürftigen Zustand.

Ein einfacher Wintergarten wurde ohne behördliche Genehmigung errichtet; ebenso wurde der als Abstellraum genehmigte Bereich im Dachgeschoss der Garage ohne Genehmigung wohnbaulich ausgebaut.

Gemäß Teilungserklärung sind dem Wohnungseigentum Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellplätze, Vorgartenfläche und Terrassen- und Gartenflächen (vgl. Anlage 10) zugeordnet worden.

Die Kosten für Maßnahmen, welche die Sondernutzungsflächen betreffen, trägt gemäß Teilungserklärung der jeweilige Berechtigte; gleiches ist für die Heizungsanlagen vereinbart worden.

Die große Gartenfläche ist in Richtung Südwest orientiert.

Gemäß Auskunft, der beim Ortstermin Anwesenden, wurde kein förmlicher WEG-Verwalter bestellt, keine jährlichen Sitzungen mit entsprechenden Protokollen durchgeführt und keine Erhaltungsrücklage gebildet.

Die Verkaufsmöglichkeit wird aufgrund der geschilderten, objektspezifischen Eigenschaften als erschwert eingestuft.

Wäre das Bewertungsobjekt kein Wohnungseigentum, sondern eine Doppelhaushälfte oder ein Reihendhaus, würde sicherlich der durchschnittlich denkende, wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer neben einer Sanierung des Objektes, auch Überlegungen zu einem Abriss und einem Neubau vornehmen.

6. Mietverhältnis

Das Wohnungseigentum ist nicht vermietet. Es wurde vormals vom Eigentümer und seiner Ehefrau genutzt. Seit Juni 2023 soll die Wohnungseinheit leer stehen.

7. Flächenangaben

7.1 Wohnfläche

Der Grundrissplan ist aus der Aufteilungsgenehmigung entnommen (vgl. Anlage 9).

Lage

„Anbaubereich“
plus eine Räumlichkeit
im Altbestand

Wohnfläche

ca.100 m²

7.2 Parkplatzflächen

Dem Bewertungsobjekt sind Parkmöglichkeiten in ausreichender Anzahl zugeordnet. Im öffentlichen Straßenraum sind Parkmöglichkeiten nur sehr eingeschränkt vorhanden.



8. Verkehrswertermittlung

für den **500/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einer **Doppelhaushälfte** und einer **Großgarage** bebaute Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichneten **Wohn- und Kellerräumen** und an dem **Stellplatz in der Garage** bezeichnet mit **Nr. 2**,

in **47809 Krefeld, Ekendonk 9**

Grundstück: Gemarkung Oppum, Flur 4, Flurstück 74, groß 1.329 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Oppum, Blatt 3611

zum Wertermittlungstichtag: 18.12.2024

Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart.

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 Reihenhauserie“.



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 Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 (3) 1. Satz ImmoWertV).

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

Fazit:

Das Wohnungseigentum ist in einem schlechten Zustand. In vielen Fällen wird im Bereich des Bewertungsobjektes von neuen Eigentümern die alte Bausubstanz abgerissen und das Grundstück neu bebaut. Eine solche Vorgehensweise ist im vorliegenden Fall aufgrund der Aufteilung der Immobilie nach WEG mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen, da beide Wohnungseinheiten wie „Siamesische Zwillinge“ verbunden sind.

Aus den Ausführungen ergibt sich, dass das Wohnungseigentum daher eigentlich am sinnvollsten mit dem Ertragswertverfahren bewertet wird, da meistens die bauliche Substanz nicht einem Wohnungseigentum zugeordnet werden kann.

Im vorliegenden, speziellen Fall ist jedoch das Wohnungseigentum bis auf einen Raum im Obergeschoss des „Altbaubereichs“, der im Jahr 1975 errichtete Bereich einer Immobilie, der gemäß äußerem Eindruck den Charakter eines Reihenendhauses hat.

Zwar ist die Immobilie nach WEG aufgeteilt, jedoch wird der durchschnittliche Marktteilnehmer das Bewertungsobjekt eher als Einfamilienhaus und nicht als Eigentumswohnung einstufen.

Daher erscheint es sachgerecht als Bewertungsverfahren das Sachwertverfahren zu wählen.



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. 685

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024: 460,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47809
Gemarkung	= Oppum
Ortsteil	= Oppum
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	= Ein- und Zweifamilienhäuser
Tiefe	= 40 m

8.2.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Postleitzahl	= 47809
Gemarkung	= Oppum
Ortsteil	= Oppum
Entwicklungszustand	= baureifes Land



erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Tatsächliche Nutzung	= Zweifamilienhaus
Tiefe	= ca. 64 m
Bewertungsstichtag	= 18.12.2024

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

Grundstückstiefe

Das Grundstück hat eine größere Tiefe als das Bodenrichtwertgrundstück. Gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Krefeld werden hausnahe unbebaute Grundstücke, die baurechtlich nicht notwendig und nicht selbständig bebaubar sind oder für die keine Bauerwartung besteht, je nach Lage und Einzelfall zwischen ca. 5 bis 30 % des jeweiligen Bodenricht- bzw. Vorderlandwertes gehandelt. Aufgrund der Größe wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Ansatz von 10 % für sachgerecht eingestuft.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2024) bis zum Wertermittlungsstichtag (18.12.2024) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$20,9 \text{ m} * 40,0 \text{ m} * 460,-- \text{ €/m}^2$

$+ (1.329 - (20,9 \text{ m} * 40,0 \text{ m}) * 460,-- \text{ €/m}^2 * 0,1 = 407.238,-- \text{ €}$

8.2.3 Belastungen

Baulasten

Für das Bewertungsobjekt sind zwei Baulasten eingetragen (vgl. Kapitel 3.5).

„Der Fachbereich Zentraler Finanzservice und Liegenschaften ist zu informieren, falls für das Grundstück Teilungsanträge oder Anträge auf bauliche Veränderungen gestellt werden“

„Öffentlich-rechtliche Verpflichtung, im Falle der Errichtung eines Anbaues das Giebelprofil des Gebäudes auf dem Baugrundstück zu übernehmen“

Den Eintragungen werden im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Hinweis:

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nicht untergeht und auch für den neuen Eigentümer gilt.



Lasten und Beschränkungen

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

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

„Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an einer noch zu bestimmenden Teilfläche“

Die entsprechende Eintragungsbewilligung wurde eingesehen. Demnach ist die Stadt Krefeld u.a. berechtigt, von dem Käufer für die unbebaute Grundstücksfläche, die im Lageplan (vgl. Anlage 11) mit den Buchstaben E-F-G-H zu E dargestellt ist, eine Zahlung zu verlangen, wenn

- a) Der Käufer dem Liegenschaftsamt der Stadt Krefeld – unabhängig von der Baugenehmigung – angezeigt hat, dass er mit der Errichtung baulicher Anlagen oder vorbereitenden Arbeiten hierzu auf diese Fläche beginnen wird bzw. sobald das Liegenschaftsamt davon Kenntnis erlangt,
- b) der Grundbesitz ganz oder teilweise übertragen wird....
- c) wenn der Grundbesitz vererbt wird....
- d) die Zwangsversteigerung in den Grundbesitz oder in Teile desselben eingeleitet wird,
- e) über das Vermögen des Eigentümers das Konkurs- oder das Vergleichsverfahren eröffnet wird oder wenn derselbe auch nur die Zahlungen einstellt.

Der Zahlungsbetrag errechnet sich aus der Hälfte der Bodenwertsteigerung.

....

Da die Voraussetzungen zum Stichtag der Wertermittlung auf Zahlung nicht gegeben sind bzw. unberücksichtigt bleiben müssen und die betroffene Fläche im Rahmen der Wertermittlung mit hausnahe Garten, der nicht bebaut werden kann, bewertet worden ist, ist die Eintragung als wertneutral einzustufen.

Lfd. Nummer der Eintragung 2:

„Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft“

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

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 407.238,-- €

Für den Miteigentumsanteil ergibt sich:

$500 / 1.000 * 407.238,-- € = 203.619,00 € = \text{rd. } \underline{\underline{203.600,-- €}}$



8.3 Sachwertermittlung

Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifischen angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren (§ 36 (1) ImmoWertV).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag und Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 (2 und 3) ImmoWertV).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert für die jeweilige Gebäudeart üblichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst sind.

Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei



Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 37 ImmoWertV).

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstück Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängel und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbarer Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Da beide Bauteile „Baujahr 1937 und 1975“ aufgrund der Aufteilung nach WEG miteinander verbunden sind, wird für die Wertermittlung ein nach Bruttogrundfläche (BGF) gewichtetes Baujahr ermittelt.

Die Bauabschnitte haben folgende BGF: 1937: ca. 213,2 m²; 1975: ca. 150,9 (vgl. Anlage 12)

Das gewichtete Baujahr ergibt sich zu:

$$(213,2 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1937 + 150,9 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1975) / (213,2 \text{ m}^2 \text{ BGF} + 150,9 \text{ m}^2 \text{ BGF}) = 1952,75 = \text{ca. } 1953$$

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

Es sind in den letzten Jahren keine durchgreifenden Maßnahmen durchgeführt worden, welche die Restnutzungsdauer relevant verlängert hätten.

Somit wird eine Restnutzungsdauer von $1953 + 80 - 2024 = \text{ca.}$

10 Jahre / Wohnhaus

unterstellt.

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 besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden berücksichtigt durch:

- sachgemäß geschätzte Zu- oder Abschläge zum vorläufigen Verfahrenswert (Beispiele: Überhohe Räume oder unwirtschaftliche Grundrisse durch einen Abschlag, der auf der Grundlage des Barwerts der Mindermiete geschätzt wird).

Die am häufigsten vorkommenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wie folgt berücksichtigt:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungsschaden, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen). Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungsschaden, Bauschäden etc. befindet.

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

Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Bestimmt wird der Instandhaltungsschaden.

Es sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bewertungssachverständige nicht der spezialisierte Fachmann für die Schätzung der erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes ist (hier sind Bau Schadenssachverständige gefragt) und eine solche Analyse den Rahmen des „normalen“ 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 am gemeinschaftlichen Eigentum erforderliche Maßnahmen erkennbar sind.

Wegen der bewertungstechnisch angesetzten kurzen Restnutzungsdauer von 10 Jahren, wird kein gesonderter Ansatz, der über normale Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten hinausgeht gewählt.

Eine Erhaltungsrücklage ist bis jetzt aufgrund der Eigentumsstruktur nicht gebildet worden. Es wird die Annahme getroffen, dass eine solche Rücklage zukünftig für die restliche Nutzungsdauer in üblicher, ausreichender Höhe gebildet wird und bis dahin keine größeren Maßnahmen, die eine Sonderumlage erforderlich machen würden, anfallen.

Am Sondereigentum sind Maßnahmen erforderlich (vgl. Kapitel 5.2). Diese Aufwendungen werden unter Berücksichtigung der kurzen Restnutzungsdauer auf rd. 5.000,-- € geschätzt.



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

Wintergarten / Doppelgarage

Der einfache Wintergarten wurde ohne behördliche Genehmigung errichtet; ebenso wurde der als Abstellraum genehmigte Bereich im Dachgeschoss der Garage ohne Genehmigung wohnbaulich ausgebaut.

Beiden Bauteilen wird in der Wertermittlung deshalb kein Wert zugemessen.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Dies sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen und Gartenanlagen.

Die Werte werden entsprechend den lokalen Erfahrungssätzen des Gutachterausschusses angesetzt. Dem Pool wird aufgrund des Alters und des Zustandes kein Wert zugemessen.

Marktanpassung

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Sachwertfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach Objektarten, Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen vom Gutachterausschuss der Stadt Krefeld veröffentlichte Sachwertfaktoren vor, die gemäß den im Grundstücksmarktbericht aufgeführten Grundlagen (z.B. Immobilienwertermittlungsverordnung) ermittelt worden sind.

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

Bei fachgerechter Anwendung ist eine unterstützende Beurteilung der Bewertung eines Ein- bzw. Zweifamilienobjektes zwischen einem Sachwertbereich von 100 T€ und 600 T€ gegeben.

Der entsprechende veröffentlichte Sachwertfaktor (Mittelwert) beträgt: 1,39 mit einer Standardabweichung von 0,25.

Im Grundstücksmarktbericht wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Krefeld sind und je nach Besonderheit und Lage des Objektes Abweichungen möglich sind.



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

Der Sachwertfaktor bezieht sich auf Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und nicht auf Wohnungseigentum. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich jedoch um Wohnungseigentum, welches aber nach äußerem Eindruck den Charakter eines Reihenendhauses hat.

Aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften, wie u.a. Aufteilung nach WEG, erhöhtes wirtschaftliches Risiko, Modernisierungsbedarf, hohe Individualität, ungünstige Grundrissgestaltung, längere Leerstandszeit, hoher Bodenwertanteil und erschwerte Verkaufsmöglichkeit wird es als sachgerecht eingestuft, nur von dem Substanzwert des Bewertungsobjektes auszugehen und die Marktanpassung mit 1,0 anzusetzen.

Normalherstellungskosten 2010

Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010.

Brutto-Grundfläche (BGF)

ca. 162 m² / Reihenendhaus ²

Hinweis:

Die Brutto-Grundflächen-Berechnung wurde mit einem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeitsgrad anhand vorliegender Bauzeichnungen durchgeführt, tlw. mussten Annahmen getroffen werden (vgl. Anlage 12). Teilweise können sich aus wertermittlungstechnischen Gründen Abweichungen von der DIN-Norm ergeben.

Der Gebäudetyp 2.01 „Doppel- und Reihenendhäuser“ (Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) kommt dem Bewertungsobjekt am nächsten.

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

Gebäudetyp 2.01

- Doppel- und Reihenendhäuser: Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss -

Standardstufe	Kostenkennwert
1	615,--€/m ²
2	685,--€/m ²
3	785,--€/m ²
4	945,--€/m ²
5	1.180,--€/m ²

Die Kostenkennwerte enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, der im Rahmen der Wertermittlung mit dem zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichten Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes angepasst wird.

² Anteil für das Wohnungseigentum Nr. 2



Entsprechend den spezifischen Gebäudemerkmalen werden die Normalherstellungskosten geschätzt auf:

Wohnhaus: 635,--€/m² BGF

Die Garage bzw. die Anteile an der Garage mit rückwärtigen Anbauten werden pauschal angesetzt.


Ermittlung des Sachwertes (nach NHK 2010 und ImmoWertV)

Gebäude
„Reihenendhaus“
Berechnungsbasis

 Brutto-Grundfläche 162 m²
Angepasste Normalherstellungskosten

 (inkl. BNK) Basisjahr 2010 * 635,00 €/m²
Von den NHK nicht erfasste Bauteile

./

Durchschnittliche Herstellungskosten

der baulichen Anlagen (Basis 2010) 102.870,00 €

Regionalfaktor

* 1,0

Baupreisindex (aktuell):

* 1,84

Durchschnittliche Herstellungskosten

 am Wertermittlungsstichtag 189.280,80 €/m²
Alterswertminderung

- Jahre Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Jahre Restnutzungsdauer 10 Jahre
- Alterswertminderungsfaktor * 0,125

Zeitwert

23.660,10 €

Wert der Außenanlagen (2%)

+ 473,20 €

Sonstige Anlagen

+ 0,00 €

Bodenwert / Baulandanteil

+ 192.280,00 €

Garagenanteile mit AB (pauschal)

+ 7.500,00 €

Vorläufiger Sachwert (inkl. Garage)

223.913,30 €

Sachwertfaktor

* 1,0

Vorläufiger marktangepasster Sachwert

223.913,30 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Erforderliche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes - 5.000,00 €

Bodenwert / Hausgartenflächenanteil

+ 11.339,00 €

Sachwert
230.252,30 €



8.4 Plausibilisierung

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

Für ein Reihenendhaus mit einem Median-Baujahr 1972 und einer Median-Wohnfläche von 120 m² wurden Kaufpreise zwischen 1.321,-- €/m² und 4.286,-- €/m² Wohnfläche, im Mittel 2.917,-- €/m² Wohnfläche, gezahlt.

In diesem Wert ist kein Ansatz für eine Garage enthalten.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ohne die Doppelgarage, ohne den Instandhaltungsstau und ohne den Bodenwert für den hausnahen Garten ein Quadratmeterpreis von: $216.413,30 \text{ €} / 100 \text{ m}^2 = \text{rd. } 2.165,-- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$.

Die objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes rechtfertigen tendenziell, wie auch bewertet, einen geringeren Wert des Bewertungsobjektes als der Wert für eine „Durchschnittsimmobilie“. Dennoch liegt der ermittelte Wert im Wertespektrum, der im Grundstücksmarktbericht aufgeführt ist.

Die Plausibilisierungsprüfung stützt das Ergebnis des Sachwertverfahrens.

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 der Betrachtungsweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt worden. Bei der Kaufpreisbildung steht der Substanzwert im Vordergrund.

Zusätzlich wurde zur Unterstützung des Sachwertes eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt.

Die Plausibilitätskontrolle stützt das Ergebnis.

Der Sachverständige setzt den gerundeten Sachwert als Verkehrswert fest.



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für den **500/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einer **Doppelhaushälfte** und einer **Großgarage** bebaute Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichneten **Wohn- und Kellerräumen** und an dem **Stellplatz in der Garage** bezeichnet mit **Nr. 2**,

in **47809 Krefeld, Ekendonk 9**

Grundstück: Gemarkung Oppum, Flur 4, Flurstück 74, groß 1.329 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Oppum, Blatt 3611

wird zum Wertermittlungstichtag 18.12.2024 mit

230.000,-- €

in Worten: zweihundertdreizigtausend EURO

geschätzt.

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

Krefeld, den 07.01.2025

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] SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Kommentar, Arbeitsmaterialien
Stand: Dezember 2024, Sprengnetter Immobilienbewertung

[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

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

[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

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: Auszug / Starkregengefahrenkarte	1 Seite
Anlage 6: Anliegerbescheinigungen	2 Seiten
Anlage 7: Baulastenauskunft	3 Seiten
Anlage 8: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 9: Grundriss / Aufteilung	3 Seiten
Anlage 10: Sondernutzungsrechte	1 Seite
Anlage 11: Nachbesserungsklausel (Fläche)	1 Seite
Anlage 12: BGF-Berechnung	1 Seite
Anlage 13: Fotos	4 Seiten